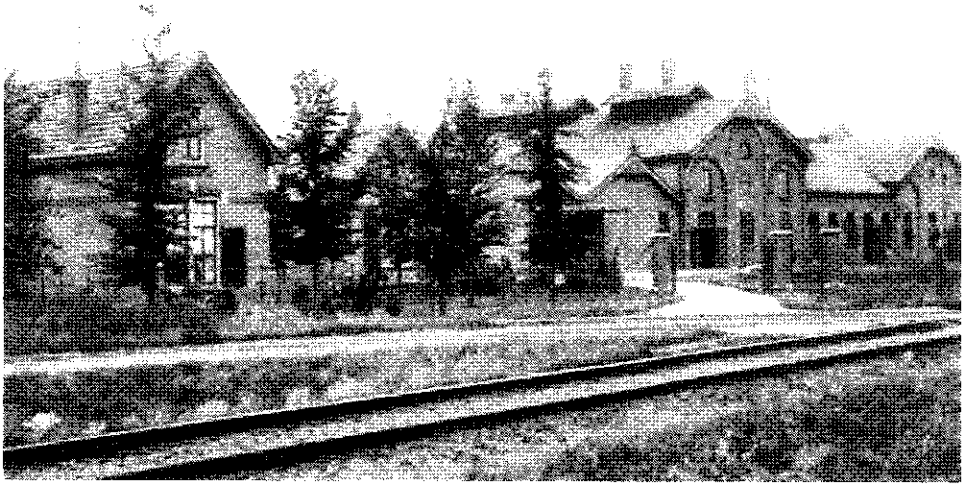
Behoort bij v..t. 2007/73

BESTEMMINGSPLAN
TERREIN VOORMALIGE GASFABRIEK

GEMEENTE EDE



Gemeente Ede

Bestemmingsplan
Terrein voormalige gasfabriek

- Toelichting
  bijlagen
- Voorschriften
- Plankaart schaal 1:1000

projectgegevens:

TOE02-EDE00014-01A
VOO02-EDE00014-01A
TEK02-EDE00014-01A

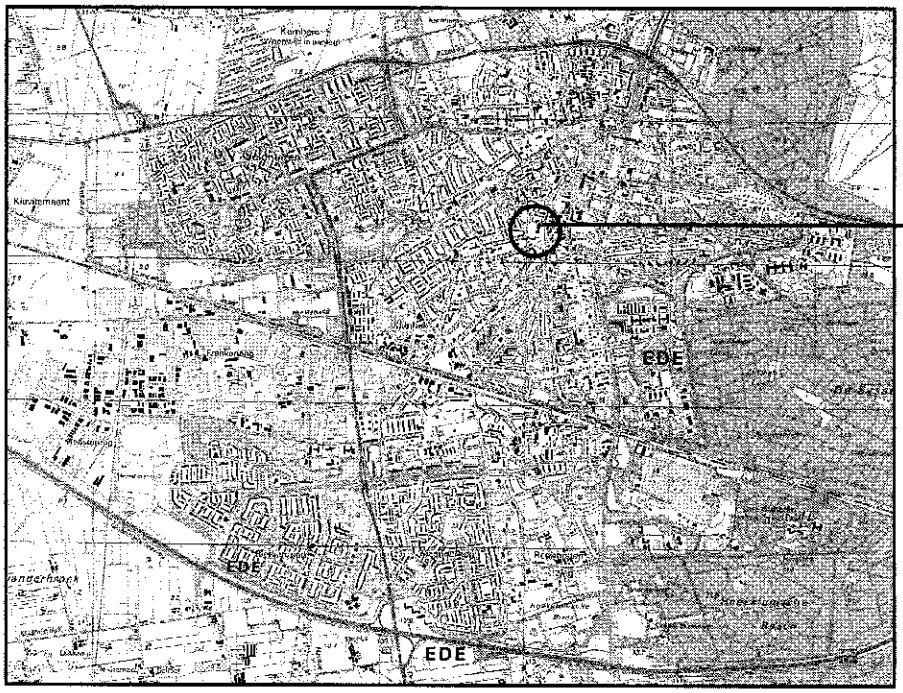
Rosmalen, 17 september 2007

Telefoon: 073 52 33 900 Hoff van Hollantlaan 7 Postbus 435 5240 AK Rosmalen
Telefax: 073 52 33 999 E-mail: bureau@croonen.nl

INHOUDSOPGAVE

Separate bijlagen:

Bijlage 6: Akoestisch onderzoek
Bijlage 7: Verontreinigingssituatie voormalige gasfabriek te Ede (15 november 2002, DHV)
Bijlage 8: Saneringsplan voormalige gasfabriek te Ede (15 november 2002, DHV)
Bijlage 9: Quickscan planlocatie Schaapsweg te Ede (De Groene Ruimte BV)



Ligging plangebied in Ede

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

Het terrein van de voormalige gasfabriek aan de Schaapsweg wordt herontwikkeld. Op het perceel bevindt zich een aantal gebouwen die een functie hadden ten behoeve van de gasfabriek, onder andere het fabrieksgebouw, het zuiverhuis, een kantoorpand en de directeurswoning. Momenteel heeft het terrein geen (productie)functie meer en ligt het grotendeels braak.

Op de locatie is een ernstig geval van bodem- en grondwaterverontreiniging aanwezig. Vanwege deze verontreiniging en de binnenstedelijke locatie van het terrein zijn de mogelijkheden tot herontwikkeling door eigenaar NUON, in overleg met de gemeente Ede, de provincie Gelderland, Van Wijnen Projectontwikkeling Oost B.V. en Verhoeve Milieu, onderzocht.

Voorliggend bestemmingsplan maakt de bouw van woningen op het terrein van de gasfabriek mogelijk. Voor het plangebied is een stedenbouwkundig plan ontwikkeld, waarbij een deel van de bestaande bebouwing behouden blijft en daarnaast nieuwe woningen worden toegevoegd. In de vier gebouwen die gedeeltelijk behouden blijven worden 11 grondgebonden woningen gerealiseerd en wordt een kantoorfunctie gevestigd. Daarnaast worden in het plangebied 22 vrijstaande woningen en 16 aaneengebouwde woningen gerealiseerd. Naast woningen maakt voorliggend bestemmingsplan de aanleg van de benodigde (ontsluitings)wegen en groenvoorzieningen mogelijk.

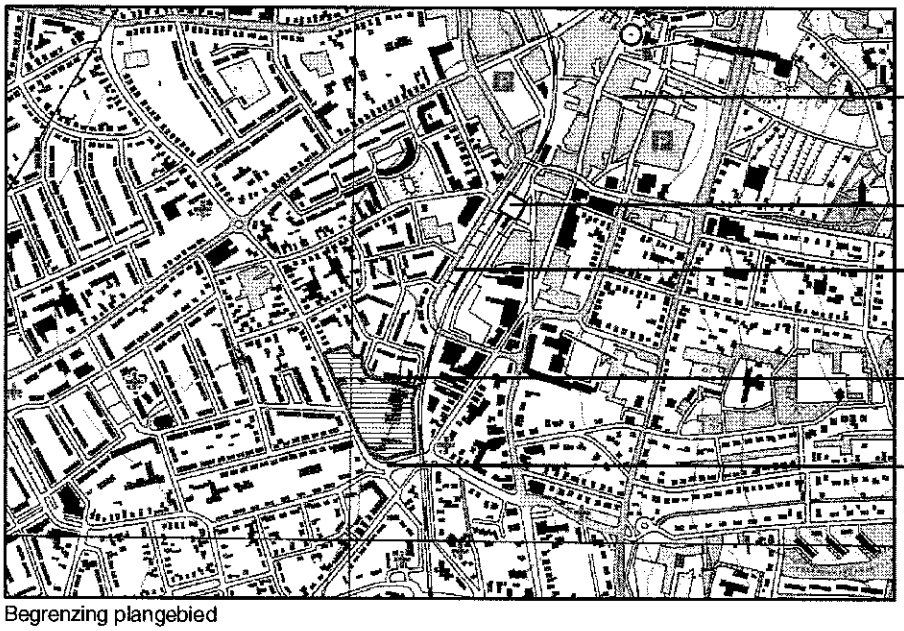
1.2 Voortraject

In 1995 is de gemeente Ede gestart met het onderzoeken van de mogelijkheden voor sanering en herontwikkeling van het terrein van de voormalige gasfabriek aan de Schaapsweg te Ede. Vanaf 1997 vindt overleg plaats tussen de gemeente Ede, NUON en de provincie Gelderland over (de financiering van) de sanering en herontwikkeling van de locatie. Eind 1999 heeft dit overleg geleid tot een pilotstatus voor het project in het 'Convenant Sanering Gasfabrieksterreinen Gelderland'. Vervolgens heeft NUON besloten om een samenwerkingsverband aan te gaan met Van Wijnen Projectontwikkeling Oost B.V. en Verhoeve Milieu. Op basis hiervan is een intentieovereenkomst gesloten en is een projectgroep gevormd, bestaande uit de gemeente Ede, NUON, Van Wijnen Projectontwikkeling Oost en Verhoeve Milieu.
De projectgroep is vanaf 2001 bezig met het opstellen van een saneringsplan en een stedenbouwkundig plan. Over het model voor de sanering van de voormalige gasfabrieksterreinen in Gelderland heeft intensief overleg plaatsgevonden tussen de provincie, de Gelderse gemeenten en NUON. In juli 2005 is de 'Intentieverklaring Gasfabrieksterrein Schaapsweg te Ede' ondertekend door het provinciaal en gemeentelijk bestuur. Op basis hiervan is een koop- en samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen de partijen in de projectgroep. In 2006 zijn de commissie Ruimtelijke Ordening en de buurt geïnformeerd over het saneringsplan en het stedenbouwkundig plan.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een adequate juridisch-planologische regeling voor de herontwikkeling van het terrein van de voormalige gasfabriek in het stedelijk gebied van de kern Ede.

1.3 Ligging van het plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan betreft het terrein van de voormalige gasfabriek aan de Schaapsweg. Het plangebied ligt in het noordoosten van de kern Ede, vlakbij het stadscentrum.
Het plangebied wordt in het zuiden en westen begrensd door de Schaapsweg, die in een bocht langs de locatie ligt en ten oosten van het plangebied aansluit op de Maanderweg. De oostelijke grens van het plangebied wordt gevormd door de spoorlijn Ede-Barneveld. In het noorden wordt het plangebied begrensd door de Smaragdstraat en de percelen van woningen aan deze straat en de Schaapsweg.



Begrenzing plangebied

1.4 Leeswijzer

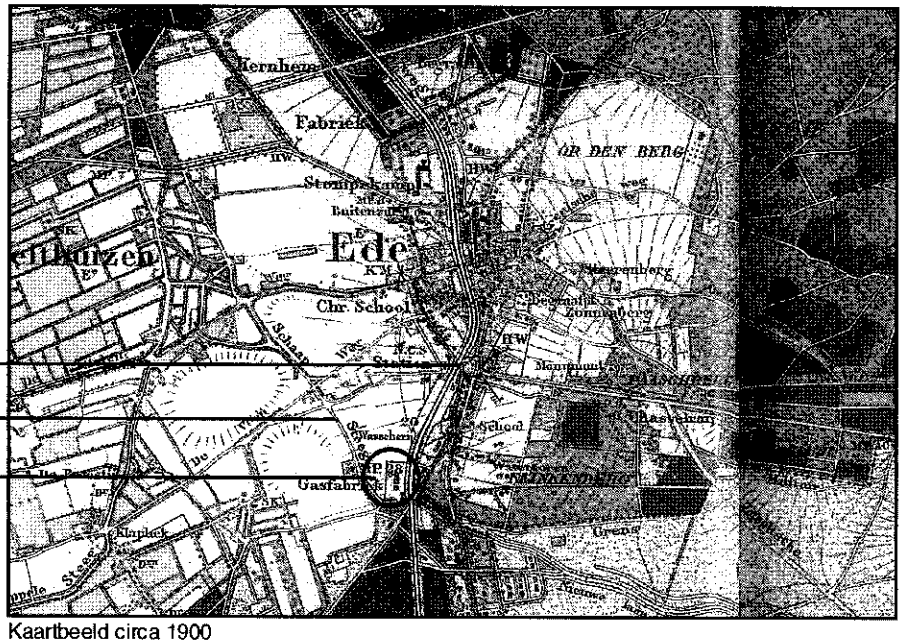
In hoofdstuk 2 van deze toelichting wordt de huidige situatie van het plangebied beschreven. Hoofdstuk 3 bevat de uitgangspunten en randvoorwaarden voor de beoogde ontwikkeling, onderverdeeld in uitgangspunten vanuit het vigerende beleid en uitgangspunten voor wat betreft milieutechnische aspecten. In hoofdstuk 4 wordt het stedenbouwkundig plan beschreven. Hoofdstuk 5 betreft de financiële haalbaarheid van het initiatief. Hoofdstuk 6 bevat een toelichting op de bestemmingen en in hoofdstuk 7 worden de procedures beschreven.

2 BESCHRIJVING VAN DE LOCATIE

2.1 Ruimtelijke structuur

Historische ontwikkeling

Ede is van oudsher een agrarische nederzetting, gelegen op de grens van bossen en heidevelden in het oosten en vruchtbare landbouwgrond in het westen. De oude dorpskern bestaat als vanaf de middeleeuwen.
De in 1828 aangelegde straatweg van Arnhem naar Amersfoort liep in oost-westelijke richting door het dorp Ede. Op de kruising van deze weg met de noord-zuid gerichte straatweg Wageningen-Barneveld ontwikkelde zich de dorpskern van Ede. Van groot belang voor de ontwikkeling van de kern is de aanleg van de spoorlijn tussen Utrecht en Arnhem ten zuiden van het dorp, rond 1840. Vanuit de dorpskern ontwikkelde zich in de richting van het spoor lintbebouwing aan weerszijden van de huidige Klinkenbergerweg.

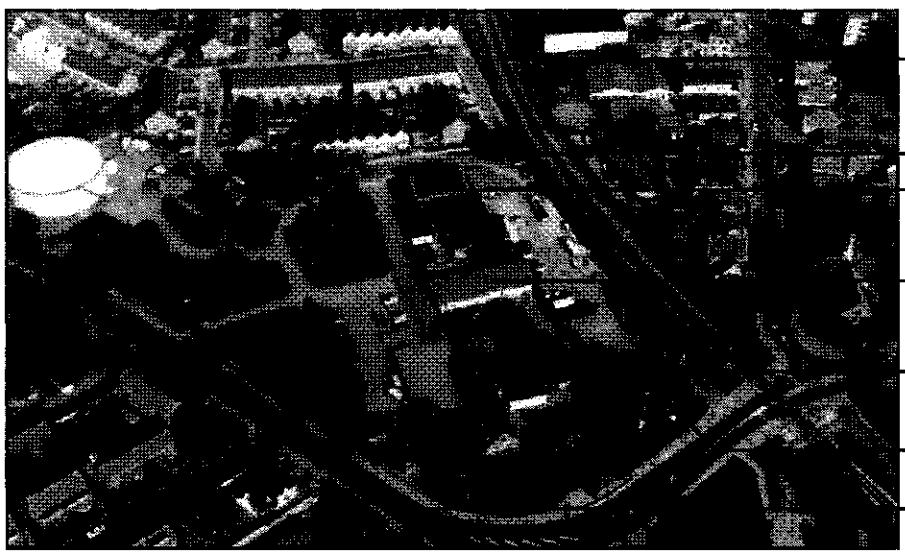


Kaartbeeld circa 1900

De aanleg van de spoorweg Ede-Barneveld in het begin van de 20e eeuw is reden geweest voor de vestiging van een gasfabriek ten zuiden van de toenmalige bebouwde kern van Ede. Door de aanleg van de spoorwegen verbeterde de bereikbaarheid van het dorp. Met de komst van defensie, bedrijvigheid en industrie veranderde het karakter van Ede van agrarisch dorp naar bedrijvige stad.
Ede ontwikkelde zich in eerste instantie langs de bestaande linten, die vanuit het historische centrum in alle richtingen het landschap in liepen. Meer planmatige uitbreidingen vonden vervolgens plaats tussen deze linten. Na de tweede wereldoorlog werden wijken ontwikkeld met een eigen samenhangende ruimtelijke en functionele structuur, buiten het oorspronkelijk gegroeide dorp. Door de aanwezigheid van bos- en heidegebieden ten noorden en oosten van de kern zijn de recentere uitbreidingen van Ede aan de westzijde van de historische kern te vinden. Het centrum van de kern ligt daardoor excentrisch, in het noordoostelijke deel van de bebouwde kern.

Ruimtelijke structuur plangebied en omgeving

Het terrein van de gasfabriek lag bij de ingebruikname van de fabriek in 1905 nog buiten de kern Ede. Door de ontwikkeling van Ede is het terrein inmiddels opgenomen in de stedelijke structuur van de kern. Het plangebied bevindt zich net buiten het centrumgebied van Ede en is circa 1,7 hectare groot. Momenteel heeft het plangebied geen (bedrijfs)functie meer.



Luchtfoto gasfabrieksterrein

Het terrein van de gasfabriek bestaat uit groene elementen, verharding en de gebouwen van de voormalige gasfabriek. Hiermee vormt het fabrieksterrein een bijzonder element in de stedenbouwkundige structuur van Ede. De omgeving van het plangebied bestaat uit een aantal woonwijken, waarin recentere inbreidingen hebben plaatsgevonden. Langs de Schaapsdijk zijn voornamelijk vrijstaande en halfvrijstaande woningen gesitueerd, met een individuele architectuur.
Direct ten westen van het plangebied bevindt zich een kleine planmatige inbreiding met een eigen, afwijkend architectonisch beeld. Kenmerkend zijn de halfronde kappen van deze woningen.
Ten noorden van het plangebied bevindt zich, tussen de Schaapsweg en het spoor, een woonbuurt waar met name rijtjeswoningen voorkomen. Deze woningen hebben alle dezelfde architectuur, waardoor de buurt duidelijk één geheel vormt.
De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door overheersend grondgebonden woningen van één à twee bouwlagen met een kap, waartussen incidenteel bebouwing met een grotere korrel voorkomt.

De oostelijke grens van het plangebied wordt gevormd door de spoorlijn. Langs deze route komen (bedrijfs)gebouwen voor met een grotere schaal dan de woonbebouwing in de omgeving van het plangebied, waaronder de gebouwen van de voormalige gasfabriek.

Bebouwing

De bebouwing van de voormalige gasfabriek is beeldbepalend voor het plangebied. De meeste gebouwen bevinden zich in het zuidoostelijk deel van het plangebied, langs het spoor. Het betreft onder andere een kantoor met werkplaats en een voormalige directeurswoning die in de zuidoostelijke hoek van de locatie staan, vlakbij de entree aan de Schaapsweg.

Deze twee gebouwen worden omringd door (opgaand) groen en oriënteren zich op de oostelijke toegangsweg van het complex, die langs en evenwijdig aan het spoor loopt. Verder noordelijk bevinden zich het eigenlijke fabrieksgebouw en een zogenaamd zuiverhuis. Typerend voor de laatste twee gebouwen is de oriëntatie op het spoor.
De vier gebouwen hebben een kenmerkende architectuur en zijn te typeren als een historisch gegroeid industrieel ensemble. Vanwege de architectonische en cultuurhistorische waarde van het complex zijn deze vier gebouwen aangewezen als Rijksmonument. De gebouwen liggen op enige afstand van elkaar, waardoor ze als aparte eenheden herkenbaar zijn. De (historische) functie van de gebouwen is aan de buitenzijde af te lezen, onder andere door de bouwmassa en bouwhoogte van elk van de panden.
De directeurswoning en het kantoor zijn aanmerkelijk kleiner van schaal dan het zuiverhuis en de gasfabriek. Met name dit laatste pand is, vanwege de relatief grote schaal en de typerende architectuur, beeldbepalend voor het hele terrein.



Gebouw gasfabriek

Het kantoor met werkplaats bevindt zich in de zuidelijke hoek van het terrein. Dit gebouw verkeert in zeer slechte staat. Verder zijn op het westelijk deel van het terrein nog enkele opstallen van recenter datum gesitueerd, die geen (cultuurhistorische of architectonische) relatie hebben met de historische fabrieksbebouwing. De opslagtank, die in de uiterste noordwestelijke hoek van het plangebied was gesitueerd, is inmiddels gesloopt. In het zuidelijk deel van het plangebied staat, direct langs de Schaapsweg, een nutsgebouwtje.

De meeste gebouwen op het voormalige gasfabrieksterrein staan momenteel leeg en het fabrieksterrein heeft zijn functie verloren. Slechts de directeurswoning is nog in gebruik, ten behoeve van een makelaarskantoor.

Groen

Het oostelijk deel van het plangebied is voor een groot deel bebouwd en verhard. Het westelijk deel van het plangebied heeft een groene invulling, waardoor het beeld van de locatie vanaf de Schaapsweg duidelijk anders is dan het beeld vanaf de spoorlijn. Het plangebied heeft weliswaar een groen karakter maar doordat het terrein afgesloten is, heeft het aanwezige groen geen gebruikswaarde.

Het groen binnen het plangebied bestaat uit een aantal (gras)velden die doorsneden worden door de wegen en paden. Op een aantal plaatsen is hier opgaand groen te vinden, waaronder één waardevolle boom. De randen van het plangebied langs de Schaapsweg worden begeleid door bomen en hagen. Langs het spoor staat een rij sparren.

Het groen op het fabrieksterrein wordt, na het verdwijnen van de bedrijfsfunctie, niet langer onderhouden. De groene elementen hebben hierdoor hun oorspronkelijke karakter verloren en grote delen van het plangebied hebben het uiterlijk van een braakliggend terrein.

In de straatprofielen van de straten in de omgeving van het plangebied komen op verschillende plaatsen bomen voor. In het deel van de Schaapsweg ten oosten van de spoorlijn komt laanbeplanting voor. In het gedeelte van de Schaapsweg dat ten zuiden en ten westen van het plangebied ligt, is geen sprake van laanbeplanting.
In de woonbuurten ten noorden en westen van het plangebied komen op een aantal plaatsen groene elementen voor, maar een duidelijke groenstructuur ontbreekt. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich een groene plek in de ruimtelijke structuur. Hier bevindt zich, tussen de Schaapsweg, het spoor en een aantal woningen langs het spoor, een grasveld met opgaand groen.

Groeninventarisatie

Door de gemeente Ede is in 2001 een groeninventarisatie uitgevoerd voor het plangebied. Op 25 april 2007 is deze groeninventarisatie geactualiseerd. De geactualiseerde groeninventarisatie is als bijlage opgenomen. Bij de uitgevoerde inventarisatie zijn de bomen in het plangebied gecategoriseerd. In de categorisering wordt onderscheid gemaakt tussen monumentale bomen, waardevolle bomen, toekomstbomen en overige bomen. Bomen in de eerste drie categorieën kennen een in meer of mindere mate beschermde status.

Uit de bomeninventarisatie wordt het volgende geconcludeerd:
- Op het terrein zijn geen 'monumentale bomen' (categorie 1) aanwezig.
- De eik in de zuidwesthoek van het terrein is aangemerkt als 'waardevolle boom' (categorie 2).
- Een aantal bomen is aangemerkt als 'toekomstboom' (categorie 3). Het betreft een beuk in de zuidoostelijke hoek van het plangebied en een aantal bomen tussen het fabrieksgebouw en het kantoor: vier magnolia's en twee platanen.
- Alle andere bomen in het plangebied zijn aangemerkt als 'overige boom' (categorie 4). Eén boom is gecategoriseerd als 'te verwijderen boom'.

Gezien de noodzakelijke sanering van het gasfabrieksterrein is het niet mogelijk om de beeldbepalende bomen te behouden. Voor de waardevolle eik is door Boomadviesbureau De Groot een onderzoek uitgevoerd, met de conclusie dat verplaatsing van deze boom niet haalbaar is (Haalbaarheidsonderzoek verplanten Zomereik, rapportage 23 april 2007). De slagingskans van verplanting is zodanig beperkt, dat de hoge kosten voor voorbereiding, verplanting en nazorg hier niet tegenop wegen.

Gezien de conditie, de kwaliteit, het beeldbepalende karakter en de leeftijd van de Zomereik dient bij verwijdering de financiële boomwaarde bepaald te worden. Binnen het plan wordt vervangend groen gerealiseerd om het verlies van deze boom te compenseren.

2.2 Ontsluiting

Het fabrieksterrein is in de huidige situatie vanaf twee plaatsen bereikbaar. De belangrijkste entree van het fabrieksterrein bevindt zich, historisch gezien, aan de zuidkant van het terrein, aan de Schaapsweg nabij de spoorwegovergang. Via deze entree zijn de verharde ruimte tussen spoor en bebouwing en de belangrijkste gebouwen (die op deze ruimte en het spoor georiënteerd zijn) bereikbaar.
Naast deze entree bevindt zich een tweede entree aan de Schaapsweg, aan de westelijke grens van het plangebied. Via deze entree is het recentere verharde (parkeer)terrein ten westen van het voormalige fabrieksgebouw bereikbaar. Door de verschuiving van activiteiten op het terrein, waarbij de eigenlijke productiefunctie plaats heeft gemaakt voor een functie als opslagruimte van NUON, is deze entree in de loop van de tijd belangrijker geworden. De eigenlijke (zuidelijke) hoofdentree heeft met het verdwijnen van de productiefunctie zijn ontsluitingsfunctie voor een deel verloren.
Via een aantal wegen in het plangebied, die onder andere de beide entrees direct met elkaar verbinden, zijn de verschillende gebouwen en parkeerterreinen in het plangebied bereikbaar.
Vanwege de ligging van de spoorlijn aan de oostzijde van het plangebied zijn de woongebieden ten oosten de spoorlijn niet direct bereikbaar. Ook het woongebied ten noorden van het plangebied is niet aangesloten op de infrastructuur op het gasfabrieksterrein.

Via de Schaapsweg zijn in de Molenstraat in het noorden en de Klinkenbergerweg in het oosten bereikbaar. Deze wegen maken deel uit van de hoofdontsluitingsstructuur van Ede en vormen een verbinding met onder andere de N224 ten noorden en de A12 (Utrecht-Arnhem) ten zuiden van de stad.

Het NS-station Ede-Centrum bevindt zich op loopafstand van het plangebied. Vanaf hier rijden treinen naar NS-station Ede-Wageningen en het NS-station Amersfoort. Ook het centrum van de stad, met de daar aanwezige voorzieningen, ligt op korte afstand van het plangebied.

2.3 Functionele structuur

Het plangebied en de opstallen die aanwezig zijn, hebben lange tijd een functie gehad als gasfabriek; in eerste instantie voor de productie van gas, in een later stadium als opslagruimte voor NUON. Inmiddels staan de opstallen van de fabriek leeg en heeft het terrein geen (bedrijfs)functie meer. De directeurswoning is tegenwoordig in gebruik ten behoeve van een makelaarskantoor. Een aantal van de andere panden wordt als anti-kraak-maatregel tijdelijk bewoond.

In de omgeving van het plangebied overheerst de functie wonen. In de gebieden ten noorden en westen van het plangebied, waar het gasfabrieksterrein direct aan grenst, komt uitsluitend de functie wonen voor. Op een wat grotere afstand van het plangebied is, met name langs het spoor, wat bedrijvigheid gesitueerd. Ten noordoosten van het gasfabrieksterrein bevindt zich het centrum van de stad Ede, met een sterk gemengd functioneel karakter.

2.4 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Kern Ede'. Dit bestemmingsplan is op 27 juni 1974 vastgesteld door de gemeenteraad en op 16 april 1975 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland. Het plangebied heeft hierin de bestemmingen 'Industrie, handel en andere diensten' en 'Openbare wegen'.
Binnen het vigerende plan is de voorgestane ontwikkeling van het plangebied niet mogelijk. Om de ontwikkeling toch mogelijk te maken, is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

3 UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten en randvoorwaarden voor de beoogde ontwikkeling van het gasfabriekterrein beschreven. Enerzijds betreft dit uitgangspunten uit het ruimtelijk beleid op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Anderzijds worden in dit hoofdstuk de planologische en milieutechnische aspecten behandeld.

3.1 Vigerend beleid

3.1.1 Nationaal beleid

In de Nota Ruimte, die op 17 mei 2005 door de Tweede Kamer is aanvaard, heeft het Ministerie van VROM de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 vastgelegd. De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de economie, krachtige steden en een vitaal platteland, waarborging van waardevolle groengebieden en veiligheid.

Op het gebied van verstedelijking zet de Nota Ruimte in op een voortzetting van het bundelingsprincipe. Bundeling draagt bij aan economische schaalvoordelen en benutting van (overheids)investeringen in voorzieningen (zoals die in infrastructuur), versterkt het draagvlak voor diverse stedelijke voorzieningen en beperkt de druk op de landelijke gebieden. Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd wordt gelokaliseerd, zoveel mogelijk in het bestaand stedelijk gebied en aansluitend op de bestaande bebouwing. Hiermee wordt gestreefd naar een optimale benutting van het bebouwd gebied, waarbij intensief ruimtegebruik een rol speelt.

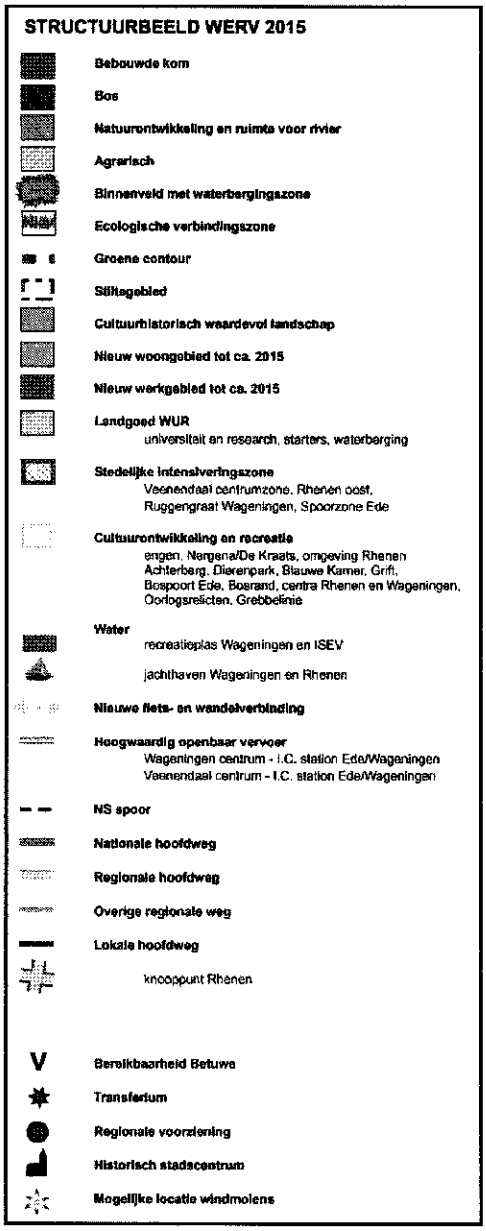
De Nota Ruimte kent zes nationale stedelijke netwerken. Ede ligt niet binnen één van deze netwerken. Buiten de stedelijke netwerken gelden twee verstedelijkingsprincipes die voor dit bestemmingsplan van belang zijn.
Het eerste principe heeft betrekking op de aard van de verstedelijking. De Nota Ruimte is van mening dat in iedere gemeente voldoende ruimte moet worden geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Dit geldt zowel voor steden als voor het landelijk gebied.
Het tweede verstedelijkingsprincipe betreft het streven naar een optimale benutting van het bestaand stedelijk gebied. Het streefgetal dat de Nota Ruimte hanteert voor de realisering van woningen in het bestaand bebouwd gebied is 40% van het totale woningbouwprogramma. Als grens van het bestaand bebouwd gebied geldt de grens zoals gerealiseerd in het jaar 2000.

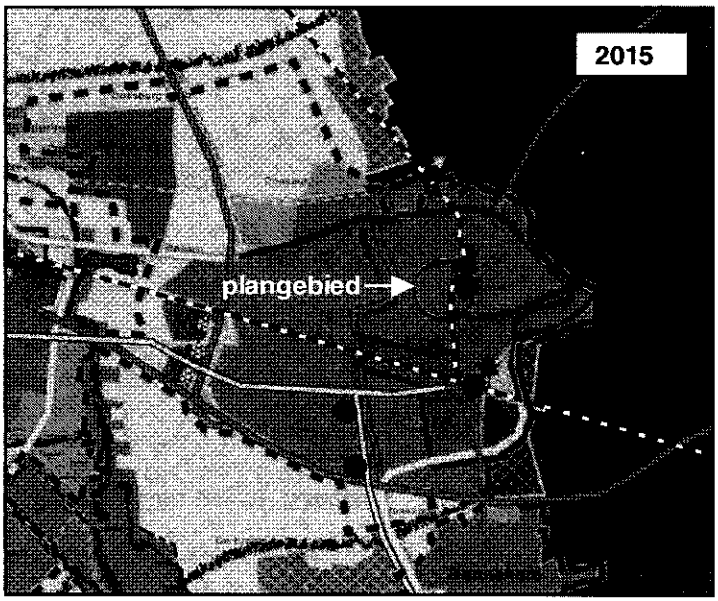
De Nota Ruimte gaat in haar sturingsfilosofie uit van een vergaande mate van beleidsdecentralisatie. Dat wil zeggen dat het provinciaal beleidskader de komende jaren steeds meer richtinggevend zal zijn.

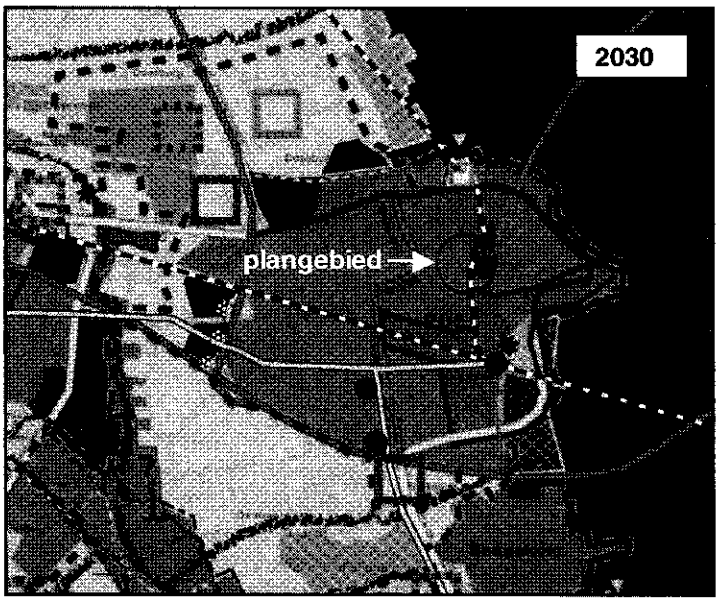
3.1.2 Provinciaal en regionaal beleid

Het vigerende provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in het Streekplan Gelderland 2005. De provincie hanteert daarin de ruimtelijke hoofdstructuur, gericht op het stimuleren van krachtige stedelijke netwerken en kwaliteitsverbetering van het Gelders landschap. Regio's en gemeenten kunnen in grotere vrijheid bepalen hoe zij de ruimte voor wonen en werken in hun gebied willen verdelen.

Voor de gemeente Ede staan de regionale uitgangspunten beschreven in de Regionale Structuurvisie Wageningen-Ede-Rhenen-Veenendaal (WERV, 2005). Op basis van een analyse van de kwaliteiten uit de 'onderste lagen' (cultuurhistorie, water, natuur, landschap, etc) zijn in deze visie gebieden voor wonen en werken aangewezen. In aansluiting op de laatste nieuwbouwplannen vindt de belangrijkste uitbreiding voor woningbouw in Ede de komende jaren plaats in Ede-Noord.
Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan bevindt zich in de bebouwde kom van Ede, waar herstructurering van bestaande woongebieden en intensivering van het ruimtegebruik plaatsvinden. De Regionale Structuurvisie WERV bevat twee kaartbeelden: een perspectief tot 2015 en een perspectief tot 2030.







Eén van de aandachtspunten voor het WERV-gebied is het opvoeren van het woningbouwtempo, dat in de laatste jaren te veel is ingezakt.
Voor de regio is een aantal grotere nieuwe woningbouwlocaties aangewezen, zowel voor de periode tot 2015 als voor de periode tot 2030. Daarnaast is een forse bouwopgave gepland op een groot aantal herontwikkelings- en intensiveringslocaties binnen het bestaand stedelijk gebied. Hier zijn onder andere ontwikkelingen voorzien op het gebied van wonen, voorzieningen, bedrijvigheid en kantoren.
Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan ligt net buiten de spoorzone in Ede, die is aangeduid als stedelijke intensiveringszone. Het centrum van Ede heeft een regionale voorzieningentaak, waarbij verbetering van de bereikbaarheid van het centrum een belangrijk aandachtspunt is.
Voor het perspectief 2030 is aangegeven dat met name de waarden uit de zogenaamde basislagen (ondergrond en infrastructuur) sturend en ordenend zijn voor ontwikkelingen. Projecten in de spoorzone van Ede lopen door en er vindt een verdere opwaardering plaats van het centrum van Ede door verdichting en uitbreiding.

3.1.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie

Om te komen tot een nieuwe structuurvisie voor Ede-Stad is in 2001 een Inventarisatierapport opgesteld (vastgesteld oktober 2001). Het rapport geeft inzicht in de bestaande ruimtelijke structuur van Ede, de huidige maatschappelijke ontwikkelingen en alle lopende plannen en projecten. In het inventarisatierapport is het terrein van de gasfabriek opgenomen als lopend woningbouwproject, waar herontwikkeling plaatsvindt.

Een tweede stap naar de structuurvisie vormt de toekomstverkenning 'Een verkenning van de toekomstige structuur van Ede-Stad' (begin 2003). De toekomstvisie is bedoeld als discussienota voor het opstellen van een structuurvisie.
De toekomstverkenning schetst de nieuwe plannen en projecten en de gewenste ruimtelijke structuur voor Ede. De basis hiervoor vormen de voornemens, zoals die verwoord zijn in het bestuursconvenant, het Stedelijk Ontwikkelingsprogramma Ede (SOE), het streekplan Gelderland, het WERV-convenant en diverse interne beleidsnota's waaronder de Nota Wonen.
De toekomstverkenning gaat in hoofdlijnen in op de ruimtelijke opbouw van de stad. Daarbij gaat het om: wat er gebouwd wordt (wonen, werken en voorzieningen), waar gebouwd wordt en welke structuren (wegen, groen, water) daarbij ontwikkeld worden. De toekomstverkenning is tweeledig. Aan de ene kant is het een verder doortrekken van huidige plannen en beleid. Aan de ander kant wordt gekeken naar de betekenis van toekomstige ontwikkelingen voor de plannen van vandaag.
In de toekomstverkenning zijn meer bespiegelingen opgenomen dan concrete beleidsuitspraken. Er is nog nadere discussie noodzakelijk, met een brede participatie van maatschappelijke organisaties, voordat een structuurvisie geschreven kan worden. Hiervoor is Ede verdeed in drie periodes: Ede in 2005 'Doen', Ede in 2015 'Denken' en Ede in 2030 'Dromen'. Gesteld kan worden dat de herontwikkeling van het gasfabriekterrein, aan de rand van het centrum van Ede, past binnen deze toekomstverkenning.

Herijking nota wonen 2002 (2004)

In januari 2004 is door de gemeente Ede de Herijking Nota Wonen opgesteld. Hierin wordt de in 2002 opgestelde Nota Wonen 2002-2010 opnieuw bekeken en op een aantal punten aangepast aan nieuwe ontwikkelingen.

Volgens de criteria van het bomenbeleidsplan komt de boomstructuur langs de Schaapsweg in aanmerking voor vervanging. De bomen zijn niet handhaafbaar vanwege de onoplosbare problemen voor wat betreft wortelopdruk.

3.2 Milieu

3.2.1 Relatie met de Wet geluidhinder

Het aandachtsgebied voor geluid langs een weg heet in het jargon van de Wet geluidhinder 'geluidzone'. Bij het opstellen of herzien van een bestemmingsplan in deze zone is akoestisch onderzoek verplicht. Dit geldt voor woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Als de gevelbelasting (door een grotere afstand of andere maatregelen) niet onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB L_{den} is te houden, kunnen Burgemeester en Wethouders voor bepaalde situaties een hogere grenswaarde vaststellen. Voor een burgerwoning in het stedelijk gebied is deze hogere grenswaarde maximaal 63 dB L_{den}. Voor railverkeerslawaai geldt een voorkeursgrenswaarde van 55 dB en een maximale grenswaarde van 68 dB.

De woningen komen in de geluidzone van de Schaapsweg te liggen. De 48 dB contour van de Schaapsweg ligt in de toekomstige situatie (2018) over het plangebied heen. De 63 dB-contour (maximale grenswaarde voor binnenstedelijk gebied) van de Schaapsweg ligt op 8 meter van de as van de weg. Volgens het ontwerp ligt een aantal woningen op ongeveer 8 meter van de weg.

De gemeente Ede heeft, op basis van de verkavelingssuggestie, een akoestisch onderzoek verricht om de exacte geluidbelasting op de gevels van de woningen te berekenen. Dit akoestisch onderzoek is als separate bijlage opgenomen. Ter plaatse van de woningen die het dichtst langs de Schaapsweg komen te staan, bedraagt de geluidsbelasting maximaal 62 dB. Voor een aantal andere woningen (tot ongeveer 40 meter van de as van de weg) in het plangebied is de geluidsbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde.
De 55 dB-controur vanwege de spoorlijn Ede – Amersfoort ligt gedeeltelijk over de dichtstbijstaande woningen op ongeveer 40 meter van het spoor. Ter plaatse van de oostgevels van de bebouwing langs het spoor bedraagt de geluidsbelasting vanwege het spoor maximaal 57 dB.

Voor alle woningen met een hogere geluidsbelasting dan de voorkeursgrenswaarde dient B&W een hogere grenswaarde vast te stellen. Het voornemen tot het vaststellen van de hogere grenswaarde en het akoestische onderzoek zijn in de bijlage van dit plan bijgevoegd.

3.2.2 Bodemgesteldheid

Bodem- en grondwateronderzoeken

Voor de locatie van de voormalige gasfabriek zijn sinds 1983 diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. In 1999 is een saneringsonderzoek verricht. De resultaten van deze onderzoeken zijn opgenomen in het rapport 'verontreinigingssituatie voormalige gasfabriek te Ede' van DHV (rapportage november 2002).
De grond en het grondwater op de locatie zijn sterk verontreinigd met cyanide, vluchtige aromaten (BTEXN), PAK, fenol, minerale olie en VOCl. De aard en omvang van de verontreiniging zijn zodanig, dat de provincie Gelderland heeft geconcludeerd dat een bodemsanering noodzakelijk is om het gebied te kunnen ontwikkelen.

Voor het opstellen van een saneringsplan is door DHV een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. Aangezien voor de noodzakelijke bodemsanering op de locatie de parameters PAK (grond), naftaleen (grondwater) en cyanide (grond en grondwater) maatgevend zijn, heeft het aanvullend bodemonderzoek zich vooral op deze stoffen gericht.

Verontreiniging grond

De toplaag op de locatie is verontreinigd met PAK en cyanide (tot circa 1 m-mv). Op de plaatsen waar zintuiglijk bijzonderheden zijn waargenomen, is in de regel sprake van een ernstige verontreiniging. In zintuiglijk schone monsters zijn in de toplaag in het algemeen overschrijdingen van de streefwaarde gemeten.
Onder de oude garage, wasplaats en werkplaats is sprake van een sterke verontreiniging met cyanide tot circa 10 m-mv. De sterke verontreiniging met PAK reikt tot circa 8,5 m-,v.
Ten noorden, westen en onder het voormalige magazijn is de grond tot de aanwezige leemlaag sterk verontreinigd met cyanide. Plaatselijk zijn in de leemlaag (circa 5,5 m-mv) zeer hoge gehalten aan PAK en minerale olie aanwezig.
Onder en rondom de voormalige gashouder is de grond licht tot matig verontreinigd met cyanide tot circa 15 m-mv. Onder de gashouder is tot op de bodem (3 m-mv) teerhoudende grond aangetroffen die sterk verontreinigd is met PAK.
Ter plaatse van een voormalige kolk aan de zuidzijde van de inrit is sprake van een sterke verontreiniging met PAK tot circa 3 m-mv (langs de Schaapsweg). In de ondergrond zijn verder licht tot matig verhoogde gehalten aan cyanide aangetoond (tot circa 7 m-mv).
Tussen de open loodsen aan de zuidzijde van het terrein is sprake van een sterke verontreiniging met cyanide en PAK tot circa 2 m-mv. De omvang van deze verontreiniging lijkt beperkt.
Rondom het waterregelstation aan de Schaapsweg is de grond licht verontreinigd met cyanide.

De resultaten van de verschillende bodemonderzoeken wijzen erop dat op het gasfabrieksterrein sprake is van een groot aantal verontreinigingslocaties van relatief beperkte horizontale omvang. Het verontreinigingsbeeld is grillig. De verontreinigingen hebben zich verspreid tot op de aanwezige leemlaag. Waar geen leemlaag in de bodem aanwezig is, hebben de verontreinigingen zich dieper (dieper dan zo'n 6 m-mv) kunnen verspreiden.

Verontreiniging grondwater

In het grondwater is sprake van een diffuse verontreiniging met cyanide en naftaleen die over de hele locatie en stroomafwaarts daarvan is aangetoond. Tot een diepte van circa 50 m-mv zijn verontreinigingen aanwezig.
In het ondiepe grondwater (tot globaal 10 m-mv) wordt rondom de garage en het waterregelstation de interventiewaarde voor cyanide overschreden. Noordelijk van het magazijn, ter plaatse van de garage en onder de voormalige gashouder is het grondwater sterk verontreinigd met naftaleen. Er is naar verwachting geen sprake van grote aaneengesloten verontreinigingskernen.
Het beeld van het diepe grondwater komt globaal overeen met dat van het ondiepe grondwater. Over een groot deel van de locatie en in de directe omgeving ervan is sprake van overschrijdingen van de streefwaarde voor cyanide en naftaleen. Tot circa 15 m-mv zijn voor naftaleen sterk verhoogde concentraties aangetoond rondom de garage, tussen de open loodsen aan de zuidzijde van het terrein en rondom de voormalige gashouder. Dieper dan 15 m-mv is alleen rondom de garage nog sprake van overschrijdingen van de interventiewaarde voor naftaleen.

Cyanide wordt in het diepere grondwater nergens boven de interventiewaarde gemeten. Rondom de garage is wel sprake van overschrijdingen van de tussenwaarde.
Het verloop van de concentraties cyanide en naftaleen, in de tijd in het ondiepe en diepere grondwater ter plaatse van de garage, komt overeen met de zuidwestelijke stromingsrichting van het grondwater.

Saneringsplan
Op basis van de geconstateerde bodemvervuiling is door DHV een saneringsplan opgesteld voor de locatie (rapportage september 2002). In het saneringsplan zijn de maatregelen beschreven die noodzakelijk zijn om de locatie geschikt te maken voor het beoogde toekomstige gebruik, te weten woongebied en groen.
De saneringsmaatregelen bestaan uit het verwijderen van alle grond die verontreinigd is boven de interventiewaarde. Daarnaast wordt een leeflaag aangebracht die voldoet aan de bodemgebruikswaarden voor wonen en intensief gebruikt openbaar groen. De leeflaag wordt over het hele terrein aangebracht en heeft een dikte van circa 1 m. Op het oostelijke terreindeel, tussen de fabrieksgebouwen en het spoor, wordt geen leeflaag aangebracht. De kernen van de verontreiniging in het grondwater worden verwijderd door middel van 'pump & treat'. Getracht wordt de verontreinigingen in de kernen tot circa de tussenwaarde terug te brengen.

Op de locatie staat een aantal monumenten. Onder twee van de monumenten is sprake van verontreinigingen tot boven de interventiewaarde. Hoewel technisch gezien een volledige verwijdering mogelijk is, is in verband met de kosten en het geringe positieve effect op verspreiding en risico's gekozen voor een isolatiealternatief.

De voorgestelde maatregelen leiden tot een situatie waarbij, ondanks de aanwezigheid van aanzienlijke restverontreinigingen in grond en grondwater, binnen een periode van dertig jaar een stabiele eindsituatie ontstaat (conform trede 3 uit het BeVerproject A5, doorstart).

De restverontreinigingen onder de panden zullen worden gemonitord. Indien blijkt dat een onacceptabele verspreiding van de verontreiniging optreedt, zullen in overleg met het bevoegde gezag maatregelen worden genomen om verdere verspreiding te beperken. De maatregelen in het kader van de monitoring en de gebruiksbeperkingen zijn beschreven in het saneringsplan.

Na afronding van de bebouwing wordt de locatie bebouwd en krijgt deze een nieuwe bestemming als woongebied.

3.2.3 Hinder bedrijvigheid
In en in de omgeving van het plangebied is geen sprake van hinderlijke bedrijvigheid die een belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

3.2.4 Luchtkwaliteit
Uit diverse onderzoeken naar luchtkwaliteit in de gemeente Ede en uit gegevens van het landelijk meetnet van het Rijksinstituut voor de Volksgezondheid blijkt het volgende. De achtergrondconcentratie voor PM_{10} (fijnstof) ligt volgens de meest recente gegevens uit CAR II versie 5.0.0 onder het niveau van de zogenaamde dagnorm. Als gevolg van deze nieuwe inzichten liggen de concentraties fijnstof 10-15% lager dan eerder werd aangenomen. Het aantal toegestane overschrijdingen van de grenswaarde voor het etmaalgemiddelde voor fijnstof is als gevolg van de achtergrondconcentratie in het jaar 2010 en 2015 minder dan 28 à 29.

Uit het MNP rapport 'Nieuwe inzichten in de omvang van fijnstofproblematiek' (maart 2006) blijkt dat in de toekomst de concentraties fijnstof zullen afnemen als gevolg van de maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren. Als gevolg van de maatregelen zullen ook de concentraties NO_x afnemen. Omdat de luchtkwaliteit gaandeweg verbetert, zal ook in de toekomstige jaren 2010, 2015 en 2020 aan alle grenswaarden van het Besluit luchtkwaliteit 2005 worden voldaan. Ook ter hoogte van de Schaapsweg wordt, zonder de ontwikkeling van het plan, voldaan aan de grenswaarden uit het besluit.

De gemeente Ede heeft het effect van het plan op de plaatselijke luchtkwaliteit onderzocht. De berekeningen zijn als bijlage bij deze toelichting opgenomen. Uit de berekeningen blijkt dat de realisering van het plan,voor alle onderzochte concentraties en alle peiljaren,ter plaatse geen extra overschrijdingsdagen veroorzaakt. In het realisatiejaar 2008 is een lichte toename van de fijnstofconcentraties van slechts 0,1 $\mu g/m^3$ geconstateerd. In alle andere peiljaren zijn geen toenames geconstateerd. Het plan voldoet aan alle grenswaarden en plandrempelwaarden uit het Besluit luchtkwaliteit 2005.

3.3 Externe veiligheid

De Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, de Wet Kwaliteitsbevordering Rampenbestrijding en het Besluit Externe Veiligheid inrichtingen vormen grotendeels het wettelijk kader voor het aspect externe veiligheid. Hierbij staat de verantwoording van het zogenaamde plaatsgebonden risico en het groepsrisico centraal. Het groepsrisico is afhankelijk van de kans op een ongeval met gevaarlijke stoffen en de bevolkingsdichtheid in de omgeving. Voor het bepalen van de mate van het gevaar en de routes van het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn zogenaamde Risicoatlassen beschikbaar.

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied (200 m) van de spoorlijn Ede-Amersfoort, waar incidenteel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Alle andere wegen in en nabij het plangebied maken geen deel uit van risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen.

De gemeente Ede heeft door Schoonderbeek en Partners Advies bv een beoordeling laten uitvoeren voor de externe veiligheidsrisico's als gevolg van de ligging nabij het spoor. Deze notitie is als bijlage bij de toelichting opgenomen. Uit de beoordeling blijkt dat:
- op het traject nu en in de toekomstige situatie weinig goederentransport plaatsvindt;
- de 10^{-6} –contour van het plaatsgebonden risico op minder dan 10 meter van het spoor ligt;
- het groepsrisico langs het traject minder dan 0,1 van de oriënterende waarde bedraagt;
- het plangebied niet in potentieel aandachtsgebied ligt.

Hieruit kan geconcludeerd worden dat voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor géén nadere toetsing nodig is.

Het plangebied is verder niet gelegen in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen en van leidingen. Derhalve zijn er met betrekking tot externe veiligheid geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

3.4 Kabels en leidingen

In het plangebied is in de huidige situatie een watertransportleiding (buis 400 mm) aanwezig. Deze waterleiding wordt zodanig verlegd dat die onder de nieuwe woonstraten en wandelpaden komt te liggen. Hierdoor vormt deze waterleiding geen belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied.

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn verder geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling.

3.5 Waterparagraaf

Algemeen

Op grond van een afspraak uit de startovereenkomst WB21 (waterbeheer 21e Eeuw; rijksbeleid ten aanzien van waterhuishoudkundige situatie; dienen decentrale overheden in de toelichting op ruimtelijke plannen in het kader van de watertoets een waterparagraaf op te nemen. In die paragraaf dient te worden uiteengezet wat voor gevolgen de ontwikkeling heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater.

Beleidskader en locatiekeuze

Het algemene waterbeleid dat op het plangebied van toepassing is, staat beschreven in de Vierde Nota Waterhuishouding van de rijksoverheid en het (Derde) Gelders Waterhuishoudingsplan (WHP3). Deze plannen schrijven de trits vasthouden, bergen en afvoeren voor. Het beleid is gericht op het voorkomen van afwentelen van problemen in ruimte en tijd (duurzaamheidsbeginsel). De trits betekent dat neerslag bij voorkeur wordt vastgehouden en geïnfiltreerd op de plaats waar het valt. Wanneer dit niet mogelijk is, wordt de neerslag geborgen in oppervlaktewater. De laatste optie is afvoer van het hemelwater naar een (gescheiden) rioolstelsel.

Het gemeentelijk beleid qua water staat beschreven in het Waterplan. Dit plan is een gezamenlijk product van Gemeente Ede, Waterschap Vallei & Eem, Provincie Gelderland en Waterleidingbedrijf Vitens. De belangrijkste uitgangspunten voor de omgang met water zijn:
- vasthouden, bergen, afvoeren van regenwater;
- scheiden van vuil en schoon water;
- vergroten van de kwaliteit van de leefomgeving.

Het waterhuishoudkundige criterium dat het Waterschap Vallei & Eem hanteert bij de advisering van herinrichtingslocaties, is dat geen verslechtering optreedt met betrekking tot waterhuishoudkundige en rioleringsaspecten.

Toekomstige situatie waterhuishouding

Vanwege de aanwezige verontreiniging in de grond en het grondwater is infiltratie in het plangebied niet mogelijk. De sanering van de aangetroffen verontreinigingen op het gasfabrieksterrein is gebaseerd op het behalen van een stabiele eindsituatie. Dit houdt in dat na afloop van de actieve sanering een restverontreiniging achterblijft in zowel de grond als het grondwater. Langjarig infiltreren van hemelwater op de locatie kan een stabiele eindsituatie bedreigen. Door het plaatselijk infiltreren kunnen restverontreinigingen mobiel worden en zich verder gaan verspreiden.

Gezien het bovenstaande is infiltratie niet wenselijk. In en in de omgeving van het plangebied is daarnaast geen oppervlaktewater aanwezig, waarnaar het hemelwater afgevoerd kan worden. Derhalve is gekozen voor de aanleg van een gescheiden rioolstelsel in het plangebied. Dit gescheiden stelsels zal aangesloten worden op het gemengde riool onder de Schaapsweg. Wanneer de riolering in deze straat (op termijn) vervangen wordt door een gescheiden stelsel, kan daarop direct aangesloten worden.

De gemeente Ede heeft verder de volgende aanvullende eisen voor het initiatief opgesteld:
- de werkzaamheden moeten worden uitgevoerd volgens het 'Algemene programma van eisen';
- bij aanleg van een leeflaag (1 m^1) komt de riolering onder de leeflaag terecht.

Duurzaam stedelijk waterbeheer

In relatie tot duurzaam stedelijk waterbeheer zal bij de inrichting van het plangebied rekening worden gehouden met het materiaalgebruik in de te realiseren gebouwen en verhardingen. De nadruk wordt gelegd op het gebruik van duurzame bouwmaterialen om vervuiling van het schone hemelwater in het gebied te voorkomen. Daarom dient voor de realisering van het project gebruik te worden gemaakt van niet-uitloogbare materialen.

3.6 Flora en fauna

De Groene Ruimte BV heeft in april 2007 een flora- en faunaonderzoek (quickscan) uitgevoerd voor het plangebied. Deze quickscan is als separate bijlage opgenomen. In het kader van de quickscan is op 17 april 2007 een veldonderzoek uitgevoerd.

Karakter plangebied

Het plangebied betreft een voormalige gasfabriek. Er is veel groen aanwezig, voor een groot deel bestaande uit verwaarloosde beplanting. Het terrein is 's nachts schaars verlicht en heeft daarmee een functie voor nachtdieren. De weinig gebruikte spoorlijn van Arnhem naar Ede vormt een groen lint door Ede. Het groen in het plangebied is via andere groenstructuren verbonden met de bossen ten oosten van Ede. Momenteel vormt het plangebied één van de belangrijkste groenvoorzieningen ten zuidwesten van het centrum van Ede.
Bij de beoogde ontwikkeling van het plangebied is geen ruimte om het huidige groen te behouden. Hierdoor zal het huidige groen vrijwel volledig verdwijnen, waardoor een belangrijke groenstructuur uit het centrum van Ede verdwijnt. Een viertal gebouwen blijft gedeeltelijk behouden; de rest van de bebouwing wordt gesloopt.

Aanwezige soorten

Tijdens het veldbezoek is zowel in de groenelementen als in de bebouwing onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van verschillende planten- en diersoorten. In het plangebied zijn geen plantensoorten aangetroffen die beschermd zijn of voorkomen op de Rode Lijst. Wel is een aantal (beschermde) diersoorten aangetroffen, waarvoor een ontheffing van de Flora- en faunawet noodzakelijk is. Het plangebied is daarnaast mogelijk van belang voor een aantal andere diersoorten, die niet tijdens het veldbezoek zijn aangetroffen. Hiervoor is nader onderzoek noodzakelijk.

Conclusies en aanbevelingen

De quickscan bevat de volgende conclusies en aanbevelingen die van belang zijn voor de ontwikkeling van het plangebied:

- Nader onderzoek is nodig voor verblijfplaatsen van vleermuizen (4 soorten) en naar het vóórkomen van uilen, eekhoorn en steenmarter.
- Er wordt een ontheffing nodig geacht voor een belangrijke vliegroute van de Gewone dwergvleermuis. Bij de ontwikkeling van het plangebied dient nagegaan te worden welke maatregelen kunnen worden genomen om verstoring te beperken en hoe compensatie kan worden aangebracht.
- Met uitzondering van de hiervoor genoemde soorten worden naar verwachting geen streng beschermde soorten verstoord door de ingreep. Voor een aantal (algemene) soorten die in het plangebied voorkomen geldt een automatische ontheffing.
- In het algemeen geldt dat werkzaamheden buiten het broedseizoen dienen te worden uitgevoerd. Bij werkzaamheden binnen het broedseizoen dient te worden vastgesteld dat er geen enkel broedgeval kan worden verstoord. Sloop en verbouwing mogen pas plaatsvinden nadat jonge vogels in de aanwezige nesten zijn uitgevlogen en voordat zich nieuwe broedgevallen voordoen.
- Voor alle soorten geldt de algemene zorgplicht: de verstoring dient in ieder geval beperkt te blijven tot de (netto) planlocatie en de periode van uitvoering dient zo gekozen te worden dat dieren zo min mogelijk worden verstoord.

Vervolg

In de quickscan is geconcludeerd dat nader onderzoek verricht dient te worden naar de aanwezigheid van vleermuizen, uilen, eekhoorns en steenmarters. Momenteel wordt een vervolgonderzoek verricht. Voor de vaststelling van dit plan zijn de resultaten van dit onderzoek bekend.

3.7 Woningbouwprogramma

In het plangebied worden 22 vrijstaande woningen gerealiseerd, 16 aaneengebouwde woningen en 10 grondgebonden woningen in de voormalige fabrieksgebouwen in het zuidoostelijk deel van het plangebied. Het voormalige kantoor en de voormalige directeurswoning worden herontwikkeld. In het kantoor wordt één woning gerealiseerd, eventueel met een kantoor aan huis. De directeurswoning krijgt een bestemming als (makelaars)kantoor.

Het doel van de door de Raad vastgestelde regeling rond woningbouw is om alle bevolkingsgroepen goede en betaalbare woonruimte te verschaffen. Als beleid voor woningbouw heeft de Raad daarom in de Nota Wonen 2002 en de Herijking 2004 gekozen voor de zogenaamde 1/3 regeling. Hierbij wordt 1/3 deel van de woningproductie als goedkope woning gerealiseerd, 1/3 deel als middeldure woning en 1/3 deel als dure woning.

Voorliggend plan betreft de realisering van uitsluitend grondgebonden 'dure' rijwoningen en duurdere vrijstaande woningen, waarmee het woningbouwprogramma niet past binnen de door de gemeente Ede gewenste woningbouwprogrammering. De keuze voor de realisering van woningen in het duurdere segment is ingegeven vanuit financiële motieven, met name in verband met de noodzakelijke kostbare sanering, en vanuit de locatie van het plangebied, aan de rand van het centrum.

Invulling van het plangebied met duurdere grondgebonden woningen doet recht aan de ligging (nabij het centrum) en huidige karakteristiek (behoud van voormalige fabrieksgebouwen) van het plangebied.
In andere projecten in de gemeente wordt, in tegenstelling tot de locatie gasfabriekterrein, juist een groter aandeel goedkopere woningen gerealiseerd, waarmee het 'dure' programma op deze locatie gecompenseerd wordt.

In de gemeente Ede is sprake van een aanzienlijke woningschaarste in alle segmenten. De schaarste speelt met name voor de groeiende groep ouderen en voor jonge starters. Daarnaast is er schaarste in grondgebonden eengezinswoningen en wacht een groep doorstromers op goede en vooral vrijstaande woonruimte. De beoogde ontwikkeling van het gasfabrieksterrein voldoet aan deze woningvraag.
Doorstroming speelt een belangrijke rol in de woningmarkt. Doorstromers zijn mensen die over woonruimte beschikken maar de ambitie en het financiële vermogen hebben om zich te verbeteren. Vooral omdat de economie een stijgende lijn vertoont, wordt duurdere woonruimte weer aantrekkelijk voor hen. Omdat bij verhuizing naar een (duurdere) woning op de locatie gasfabriekterrein elders (goedkopere) woonruimte vrijkomt, zullen de starters op de Edese woningmarkt met name indirect profiteren van de beoogde ontwikkeling.

De prijsstelling in relatie tot de locatie bepaalt voor een belangrijk deel de belangstelling van woningzoekenden uit de gemeente Ede. Het is daarnaast goed denkbaar dat woningzoekenden van buiten de gemeente interesse in de woningen hebben. Gezien de regionale opvangtaak van de stad Ede behoort het aantrekken van bewoners van buiten de stad tot de mogelijkheden voor deze locatie.

3.8 Archeologie en cultuurhistorie

3.8.1 Archeologie

De gemeente Ede heeft in 2004 onderzocht of een verkennend archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Het plangebied ligt volgens de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Ede in gebied met een hoge verwachtingswaarde voor alle perioden. De archeologische lagen zijn afgedekt door een esdek en daardoor waarschijnlijk goed geconserveerd. In de (directe) omgeving zijn veel vindplaatsen bekend. Deze dateren zowel uit de pre- en protohistorie als de Middeleeuwen en Nieuwe tijd.
Gelet op het bovenstaande is in 2004 door de gemeente geadviseerd een inventariserend veldonderzoek uit te voeren. Dit onderzoek (een booronderzoek) heeft tot doel vast te stellen of in het plangebied archeologische waarden aanwezig zijn en indien deze aanwezig zijn, wat de aard en datering van deze waarden is.

Begin 2007 is gestart met de bestemmingsplanprocedure voor het terrein van de Gasfabriek. Naar aanleiding van de start van de procedure is door de gemeente nogmaals bezien of archeologisch onderzoek nodig is. Hiervoor zijn aanvullende bronnen geraadpleegd.

Kadastrale minuut 1826

Op de kadastrale minuut uit 1826 is te zien dat het plangebied onbebouwd is, en in gebruik is als bouwland met aan de zuidwestzijde een strook hakhout.

Historische kaart 1905
Op de historische kaart van rond 1905 is te zien dat de gasfabriek inmiddels in het plangebied aanwezig is. De oudste fase van de gasfabriek is gedateerd in 1904.

(Aanvullend) milieukundig bodemonderzoek 1994 en 2002
In het kader van de saneringsplannen voor het terrein is in 1994 door Tebodin en in 2002 door DHV een milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd. De boorprofielen die uit deze onderzoeken zijn verkregen, geven enigszins inzicht in de mate van intactheid van de bodem, hetgeen weer van belang is voor de archeologische verwachtingswaarde van het terrein. Uit het onderzoek is af te leiden dat de bodem in grote delen van het terrein al zodanig is verstoord dat daar geen archeologische resten meer te verwachten zijn. In andere delen van het terrein is de bodem nog grotendeels intact, waardoor de archeologische verwachting voor deze terreindelen nog steeds hoog is. Het gaat hier echter om kleine, versnipperde delen van het onderzoeksgebied.

Op basis van het bovenstaande acht de gemeentelijk archeoloog een archeologisch veldonderzoek niet noodzakelijk.

3.8.2 Cultuurhistorie
In deze paragraaf wordt eerst het vigerend cultuurhistorisch beleid uiteengezet. Vervolgens worden de huidige situatie en cultuurhistorische waarde van het plangebeid beschreven.

Beleid
Binnen de bestuurslagen rijk, provincie en gemeente zijn grofweg twee richtingen te onderscheiden. Enerzijds het traditionele objectgerichte beleid (instandhouding cultuurhistorische waarden), anderzijds het gebiedsgerichte beleid (cultuurhistorie als leidraad en inspiratiebron voor ruimtelijke ontwikkelingen).

Op rijksniveau is de Monumentenwet 1988 van kracht, die zich richt op het behoud van rijksmonumenten en van rijkswege beschermde gezichten. De Nota Belvédère 1999 spreekt zicht uit over de relatie tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting. Uitgangspunt voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn culturele identiteit en de daarmee samenhangende regionale verscheidenheid.

Eén van de negen centrale doelstellingen in het Streekplan Gelderland 2005 is het bijdragen aan een evenwichtige regionaal gedifferentieerde ruimtelijke ontwikkeling door cultuurhistorische identiteiten en ruimtelijke kenmerken als inspiratiebron te hanteren. Daarnaast is als uitwerking van de Nota Belvédère de Nota Belvoir II vastgesteld. Hoofduitgangspunt voor cultuurhistorie is 'behoud door ontwikkeling'. Omgaan met cultuurhistorische kwaliteiten is niet zozeer een bevriezing van ontwikkelingen, maar juist het inpassen van cultuurhistorische elementen in ontwikkelingen zodat ze beleefbaar blijven of worden.

Voor het behoud van historische gebouwen van lokaal belang is de Monumentenverordening Ede 1998 van kracht. Op grond hiervan kunnen gebouwen of gebieden aangewezen worden als gemeentelijk monument, beeldbepalend pand of van gemeentewege beschermd gezicht. De Nota Continu Cultuur 2006 erkent de rol van cultuurhistorisch erfgoed als indicator van de plaatselijke identiteit en bepleit de inzet ervan als leidraad en inspiratiebron voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen.

Cultuurhistorische waarden plangebied

In cultuurhistorische zin zijn in het plangebied zowel de individuele objecten die deel uitmaakten van de gasfabriek als de onderlinge samenhang tussen de objecten wezenlijk.

Aan de oostzijde van het plangebied bevindt zich een complex dat als geheel een samenhangend beeld geeft van een historisch gegroeid industrieel ensemble. Het complex betreft de voormalige gasfabriek met een kleinschalige opzet. Van oorsprong speelde het productieproces zich in één gebouw af. Later ontstonden diverse bijgebouwen.
De Edese gasfabriek is op 28 januari 1905 in gebruik genomen. Het hoofdvolume en de later aangebouwde uitbreidingen zijn traditioneel van stijl. Naast de fabriek zijn in het begin van de 20e eeuw een kantoorgebouw en een directeurswoning gerealiseerd. In oktober 1959 is de productie van gas in de Edese fabriek stilgezet. Het complex van de gasfabriek is van architectonisch en cultuurhistorisch belang als één van de weinige goed bewaarde voorbeelden een kleine gemeentelijke gasfabriek uit het begin van de 20e eeuw.
Naast de eenheid in architectuur wordt het samenhangende beeld van het complex ook bepaald door verbindende ruimtelijke elementen. Met name de ligging langs het spoor en de oriëntatie van de fabriek op het spoor is karakteristiek. Nieuwe opstallen zijn, vanaf het spoor gezien, altijd aan de achterzijde van de fabriek gerealiseerd. De oorspronkelijke toegangsweg van het complex, langs de directeurswoning, is nog herkenbaar aan de gemetselde hekpijlers iets voorbij de woning. Deze weg onderstreept de relatie tussen directeurswoning, kantoorgebouw, fabriek en zuiverhuis.

Gasfabriek — Ede

Historische foto van de gasfabrieksterreinen langs de spoorlijn

Uitgangspunten cultuurhistorie

Voor de ontwikkeling van het stedenbouwkundig plan zijn concreet de volgende cultuurhistorische elementen van belang:

- De gasfabriek, het zuiverhuis, de directeurswoning en het kantoorgebouw (gedeelte van een groter complex) zijn aangewezen als beschermd rijksmonument. Bij iedere significante wijziging dient een monumentenvergunning in het kader van de Monumentenwet 1988 te worden aangevraagd.

- De hekpijlers langs de toegangsweg hebben geen monumentale status, maar zijn wel als beeldbepalende elementen in de samenhangende structuur van het fabriekscomplex aan te merken. Hergebruik of inpassing van de hekpijlers kan een cultuurhistorische kwaliteitsimpuls betekenen.
- De historische situatie kan richtinggevend zijn voor het stedenbouwkundig plan (zichtassen, toegangsweg). Daarnaast zou uit oogpunt van cultuurhistorie geen nieuwe bebouwing gesitueerd moeten worden tussen fabriek en spoorlijn en tussen de verschillende opstallen. Bij de keuze van bijvoorbeeld de verharding kan de historische situatie inspiratiebron zijn.
- Ten aanzien van de monumentale panden levert de ontwikkelaar een hergebruikonderzoek aan. Dit onderzoek is de basis voor het overleg met de gemeentelijke monumentencommissie en de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM).

3.9 Duurzaamheid

Duurzame ontwikkeling is te kenschetsen als een ontwikkelingsproces waarbij ernaar gestreefd wordt een duurzame samenleving tot stand te brengen door in alle stadia van een planproces kansen en mogelijkheden te benutten voor het realiseren van een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een zo laag mogelijke milieubelasting. Door handhaving van duurzaamheid in de tijd delen ook toekomstige generaties in de keuzes die op dit moment gemaakt worden.

Het Nationaal Milieubeleidsplan 4 'werken aan duurzaamheid' en de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening 'ruimte maken, ruimte delen' geven richtlijnen en stellen doelen voor duurzame ontwikkeling.
In het kader van het bestemmingsplan dient aandacht te worden geschonken aan de ontwikkeling van een 'duurzame woonomgeving'. Duurzaam bouwen heeft tot doel het milieu zo min mogelijk te belasten. Hierbij zijn, naast het toepassen van duurzame materialen onder andere de aspecten natuurbehoud, energiebesparing en waterhuishouding van belang.

Natuurbehoud

Omdat door de groei van dorpen en steden het landschap steeds meer terrein moet inleveren, zal er moeten worden gestreefd naar het behoud van natuurlijke elementen, ook in de directe woonomgeving.
Door het opnemen van natuur en groen binnen de bebouwde omgeving wordt de luchtvochtigheid positief beïnvloed. Bovendien wordt door bomen en planten verontreinigde lucht gezuiverd en worden zuurstof en geurstoffen geproduceerd.
Daarnaast kan in groengebieden zorg worden gedragen voor een directe infiltratie van regenwater in de bodem, waarmee het rioleringsstelsel wordt ontlast en de verdroging wordt beperkt. Het zorgvuldig toepassen van groenelementen zal de kwaliteit van de woonomgeving, alsmede de kwaliteit van het milieu, vergroten.

Energiebesparing

Naast natuurbehoud dienen maatregelen te worden genomen op het gebied van energiebesparing. Energiebesparing is van essentieel belang. Er wordt immers steeds meer aanspraak gemaakt op fossiele energiebronnen, waardoor de voorraden uitgeput raken. Daarnaast betekent een hoog energieverbruik, door de omzetting van fossiele energie in afvalstoffen, een bedreiging voor het milieu.

De maatregelen op het gebied van energiebesparing kunnen worden genomen op het gebied van de woonomgeving en aan de woning zelf.

De belangrijkste maatregel voor energiebesparing in de woonomgeving is het beperken van de automobiliteit binnen het woongebied. Door het aansluiten van langzaam verkeersroutes op omliggende woongebieden en door het realiseren van woningen in de directe nabijheid van voorzieningen, zal een positieve bijdrage worden geleverd aan het terugdringen van de automobiliteit en daarmee aan het beperken van het energieverbruik.

Door beperking van het warmteverlies kan eveneens aanzienlijk worden bespaard op het energieverbruik. Het weren van wind heeft een positief effect op het terugdringen van warmteverlies van de woningen. Om in de energiebehoefte te voorzien en tevens het energieverbruik te beperken, dient steeds meer gebruik te worden gemaakt van regenereerbare energiebronnen. Het toepassen van zonne-energie is hierbij een veel gebruikt middel. Hierbij kan gedacht worden aan het toepassen van zonnecollectoren, zonneboilers en serres, alsmede het gebruik van passieve zonne-energie. Indien wordt uitgegaan van het opvangen van passieve zonne-energie dient voor de uitwerking stedenbouwkundige plannen rekening te worden gehouden met het voorkomen van schaduwvlakken op de zuidgevels van de geprojecteerde woonbebouwing. Een goede isolatie van de woningen is eveneens van essentieel belang

Water

Bij de ontwikkeling van het plan dient invulling te worden gegeven aan 'duurzaam stedelijk waterbeheer'. Centrale thema's hierbij zijn: vasthouden van gebiedseigen water, zuinig omgaan met water, tegengaan van verdroging, voorkomen van wateroverlast en verminderen van piekafvoeren.

De gemeente Ede is voornemens het regenwater en afvalwater gescheiden af te voeren. Dit zal worden vastgelegd in de gemeentelijke aansluitverordening die op korte termijn gewijzigd zal worden vastgesteld. Binnen de huidige aansluitvergunning heeft de gemeente al wel de mogelijkheid om aanvullende bepalingen op te nemen, waardoor afgedwongen kan worden dat regenwater niet op de riolering aangesloten wordt. In de gemeentelijke bouwverordening is geen verplichting opgenomen voor het afkoppelen van regenwater. Wel is vastgelegd dat woningen een aparte regenwaterafvoerleiding en een aparte vuilwaterafvoerleiding dienen te hebben.

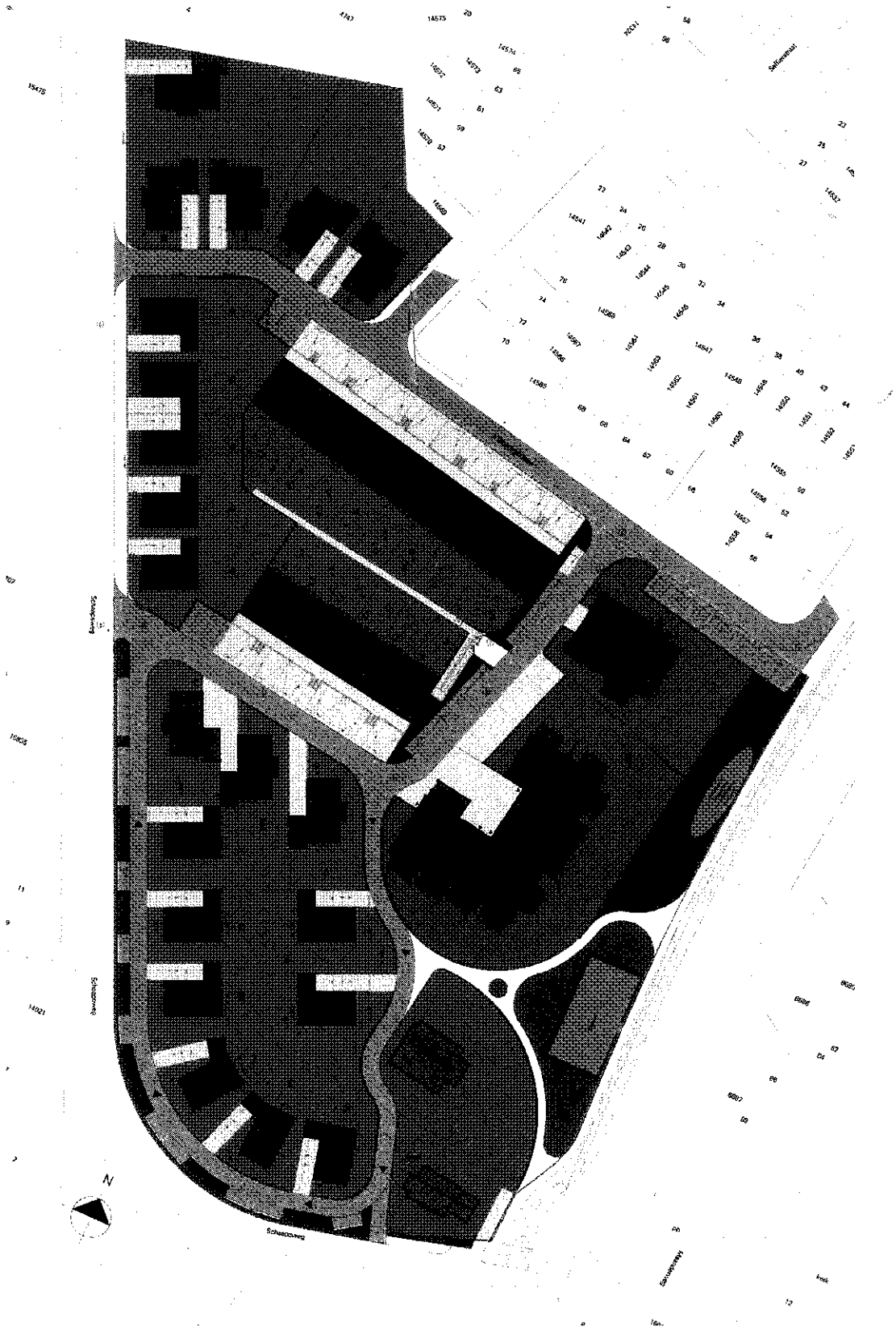
3.10 Sociale veiligheid

In het stedenbouwkundig plan is gekozen voor een heldere structuur, waardoor een overzichtelijke en herkenbare woonbuurt wordt gecreëerd. De overzichtelijkheid geeft een gevoel van veiligheid. Op alle hoeksituaties is voldoende zicht en er zijn geen doodlopende straten.
De woningen zijn georiënteerd op de openbare ruimte en wegen in en buiten het plangebied (Schaapsweg). De woningen in de voormalige fabrieksgebouwen oriënteren zich bovendien op de groene ruimte tussen de gebouwen en de spoorlijn, zodat er voldoende zicht is op het groene gebied en de speelgelegenheid langs het spoor.
Bij de detaillering is in dit plan met verschillende aspecten betreffende de sociale veiligheid rekening gehouden, bijvoorbeeld door het voorkomen van achterafsituaties.

3.11 Bereikbaarheid

Om te voorzien in een goede bereikbaarheid voor hulpdiensten zijn eisen opgesteld, gebaseerd op de gemeentelijke bouwverordening en de 'Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid' (Nederlandse Vereniging voor Brandweerzorg en Rampenbestrijding, 2003). Deze eisen hebben aan de basis gestaan van de (verkeerskundige) opzet van het stedenbouwkundig plan en zijn als volgt samen te vatten:

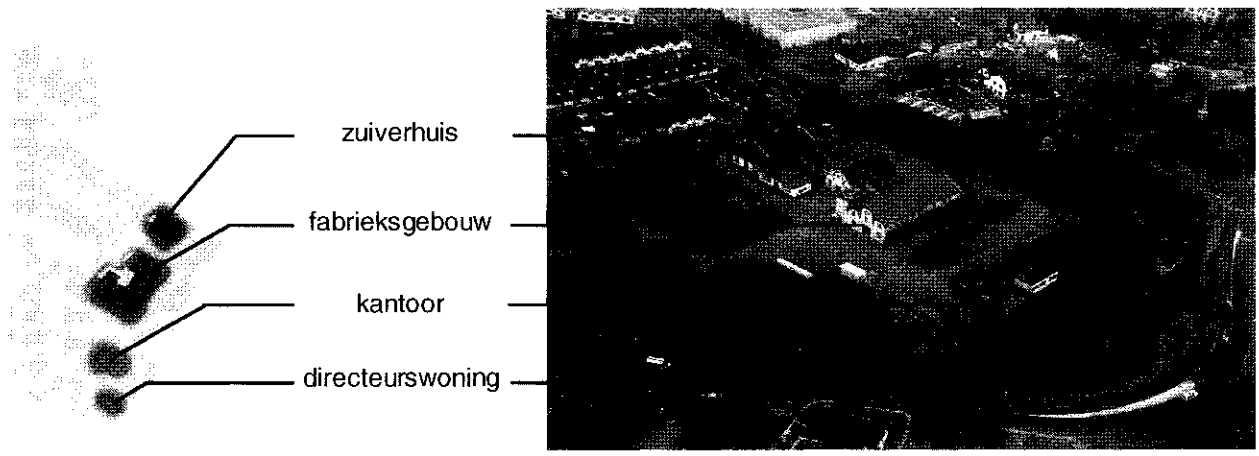
- een weg is slechts door de brandweer te gebruiken wanneer voldaan wordt aan bepaalde criteria met betrekking tot onder andere wegbreedte, bochtstralen en doorgangshoogte;
- wegen moeten zodanig aangelegd zijn dat elk willekeurig adres binnen een gestelde normtijd bereikbaar is;
- elk willekeurig adres moet via een tweede onafhankelijke route bereikbaar zijn;
- bij een bouwwerk moeten één of meerdere opstelplaatsen voor een redvoertuig aanwezig zijn;



Stedenbouwkundig schetsvoorstel

4 PLANBESCHRIJVING

Vanwege de noodzakelijke en kostbare sanering van het gasfabrieksterrein zijn verschillende herstructureringsmogelijkheden voor het terrein bezien. Voortzetting van het industriële gebruik van het terrein is niet wenselijk, gezien de ligging van het plangebied in het bebouwd gebied van Ede, tussen bestaande woonwijken. Daarom is gekozen voor invulling van het gebied met nieuwbouwwoningen en een herbestemming van de bestaande monumentale panden tot een woonbestemming, die ter plaatse van het bestaande makelaarskantoor voor kan komen in combinatie met een kleinschalige kantoorfunctie. Voor de invulling van het plangebied is een stedenbouwkundige visie gemaakt, die is uitgewerkt in een schetsvoorstel. De stedenbouwkundige visie is nog aan verandering onderhevig. Hiernaast is het schetsvoorstel afgebeeld dat aan de basis staat van voorliggend bestemmingsplan.



Herbestemde gebouwen

4.1 Uitgangspunten

De volgende uitgangspunten hebben aan de basis gestaan van de invulling van het plangebied en de stedenbouwkundige planvorming:

- handhaving van een aantal opstallen van de gasfabriek in een min of meer vrije setting, waarbij cultuurhistorisch waardevolle onderdelen worden gerestaureerd en minder of niet waardevolle delen worden aangepast;
- wisselwerking tussen de onderscheiden woonprogramma's in relatie tot het volkshuisvestelijk beleid, de verkaveling, de stedenbouwkundige kwaliteit en de haalbaarheid;
- gebruik van het groen door de buurt met toevoeging van een openbare speelvoorziening;
- bieden van een stedenbouwkundig antwoord op de schuin op de Schaapsweg aanlopende Zwaluwlaan ten westen van het plangebied;
- doorgaande begeleiding van de Schaapsweg met bebouwing;
- vormen van een straatwand aan de zuidzijde van de Smaragdstraat;
- zoveel mogelijk vrijhouden van de oostelijke rand van het plangebied om problemen met railverkeerslawaai en veiligheid te voorkomen;
- om verkeerstechnische redenen dient een deel van de begeleidende bebouwing langs de Schaapsweg, met name in de bocht van deze weg, ontsloten te worden door een ventweg;

- parkeren dient hoofdzakelijk plaats te vinden op eigen terrein, met uitzondering van een gedeelte van het bezoekersparkeren en van de woningen in de gasfabrieksgebouwen; de parkeernorm is in overleg met de gemeente Ede vastgesteld.

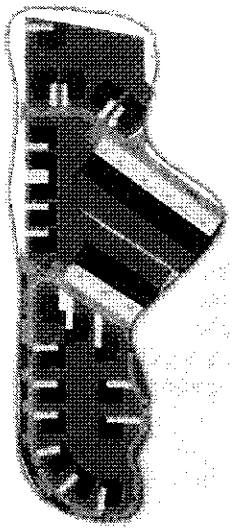
In de volgende paragraaf is toegelicht hoe bovenstaande uitgangspunten vertaald zijn in een stedenbouwkundig plan voor het voormalige gasfabrieksterrein.

4.2 Programma

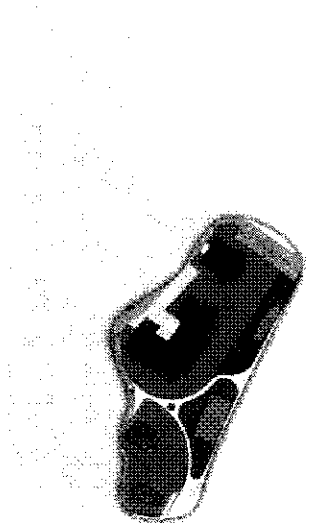
Het stedenbouwkundig plan biedt ruimte voor de realisering van in totaal 48 woningen. Hiervan worden 37 woningen nieuw gebouwd en worden (naar verwachting) 11 woningen gerealiseerd in de bestaande panden van de voormalige gasfabriek. Naast woningen wordt in de voormalige directeurswoningen een kantoorfunctie gesitueerd.
Voor de nieuwbouwwoningen worden in hoofdzaak drie woningtypen onderscheiden:
- 8 vrijstaande grondgebonden eengezinswoningen (type D en H9-H11 op verkavelingssuggestie);
- 13 vrijstaande grondgebonden eengezinswoningen (type A en H1-H8 op verkavelingssuggestie);
- 16 aaneengebouwde grondgebonden eengezinswoningen (type C op verkavelingssuggestie).

Naar verwachting kunnen in de vier fabriekspanden die herbestemd worden, nog eens 11 woningen worden gerealiseerd:
- 8 woningen in de voormalige gasfabriek;
- 2 woningen in het voormalige zuiverhuis;
- 1 woning, gecombineerd met een kantoorfunctie, in het voormalige kantoor.
- kantoorfunctie in de voormalige directeurswoning.

De exacte invulling van deze panden is nog niet bekend, aangezien eerst een grondige analyse van de cultuurhistorische waarde en het daarbij passende (woon)programma plaats dient te vinden. Afhankelijk van de uitkomsten van deze analyse wordt nader bezien hoeveel woningen in elk van de gebouwen gerealiseerd kunnen worden.



Nieuwbouwwoningen



Herbestemde fabrieksgebouwen

4.3 Stedenbouwkundig plan

In het stedenbouwkundig plan is een duidelijke tweedeling te zien in het plangebied. Het oostelijk deel van het plangebied krijgt een groene inrichting, waarin de beeldbepalende panden van de voormalige gasfabriek behouden blijven. Het westelijk deel van het plangebied heeft een steniger karakter, waarbij woningen aan woonstraten het beeld bepalen. Groen is hier weliswaar (bomen, hagen, tuinen) aanwezig, maar is niet zo dominant als in het parkachtige oostelijk deel van de locatie.

Bebouwing

Fabrieksgebouwen

Het stedenbouwkundig plan gaat uit van het behoud van de monumentale en beeldbepalende panden in het plangebied. Het fabrieksgebouw, het zuiverhuis en de directeurswoning blijven geheel behouden en worden opnieuw ingericht. Het complex waar het kantoor deel van uitmaakt, verkeert in een dusdanig slechte staat dat het behoud van het gehele beschermde gebouw niet mogelijk is. Bovendien is de cultuurhistorische en architectonische waarde van het achterste gedeelte van dit gebouw niet hoog.
Het kantoorgedeelte, met de karakteristieke kop- en zijgevels, blijft wel behouden. In dit deel van het complex wordt een nieuwe woning gerealiseerd.
In totaal blijven dus vier van de voormalige fabrieksgebouwen gedeeltelijk behouden. Het westelijk deel van het plangebied, dat in de bestaande situatie een groene invulling heeft en daarnaast in gebruik is als ontsluiting en parkeerterrein, krijgt een nieuwe invulling met grondgebonden woningen.

De gebouwen van de voormalige gasfabriek zijn in de bestaande situatie als losse elementen langs het spoor herkenbaar. Uitgangspunt is om deze situatie te behouden en te benadrukken, door de gebouwen als aparte eenheden in een groene setting te plaatsen. Hierdoor blijven de gebouwen herkenbaar en blijft de cultuurhistorische waarde zichtbaar.
In het zuiverhuis worden 2 wooneenheden gerealiseerd. Het fabrieksgebouw biedt ruimte voor 10 wooneenheden. Door een interne verbouwing van de panden worden in de bestaande bebouwing woningen gerealiseerd met een hoogte van twee à drie bouwlagen. De woningen hebben een eigen tuin, gesitueerd in een gemeenschappelijk stuk privé-groen, dat met een groene haag wordt afgeschermd van het omliggende openbare groen. Direct grenzend aan de bebouwing is (beperkte) ruimte voor de aanleg van terrassen in de gemeenschappelijke groene ruimte.
Het voormalige kantoor en de directeurswoning hebben wel een (forse) eigen tuin. Hierdoor blijft het bestaande groene karakter in dit deel van het plangebied behouden. In het kantoor is ruimte voor een grondgebonden woning met kantoor aan huis; de directeurswoning huisvest een kantoor.

Vrijstaande woningen

Het westelijk deel van het plangebied wordt ingevuld met grondgebonden woningen. Aan de zuidelijke en westelijke rand van het plangebied, langs de Schaapsweg, worden 14 vrijstaande woningen gerealiseerd. Hiermee wordt aangesloten op de woontypologieën langs de Schaapsweg en wordt het straatbeeld langs deze weg in het plangebied doorgezet. Er wordt geen gesloten straatwand gecreëerd, maar een situatie waarin tussen de woningen ruimte overblijft.

Door een groene invulling van voor- en zijtuinen kan het plangebied naar buiten toe een groene uitstraling krijgen, waardoor aangesloten wordt bij de situering van de voormalige directeurswoning aan de Schaapsweg.
De overige vrijstaande woningen bevinden zich aan de Smaragdstraat, het verlengde van de Zwaluwlaan en achter de eerster rij woningen aan de Schaapsweg.

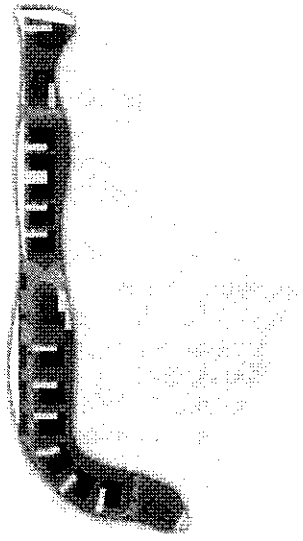
Aaneengebouwde woningen

Centraal in het plangebied worden aaneengebouwde eengezinswoningen gerealiseerd. Deze woningen staan onder andere langs de Smaragdstraat en sluiten qua typologie aan op de woningen aan de overzijde van deze straat.
Het maaiveld in dit gedeelte van het plangebied is wat hoger dan dat van de omringende gronden, vanwege de aanwezigheid van een gronddepot. In het stedenbouwkundig plan wordt voor de overbrugging van dit hoogteverschil een bijzondere oplossing voorgestaan. De tuinen van de woningen, die in twee rijen 'rug aan rug' zijn gesitueerd, bevinden zich op het verhoogde deel van het maaiveld. De begane grondvloer bevindt zich ook op dit niveau, net als de entree aan de voorzijde. Door de woningen aan de voorzijde te voorzien van een trapje naar een verhoogde stoep voor de woning, zijn de woningen bereikbaar. Onder de woning is eventueel ruimte voor de realisering van een inpandige garage.

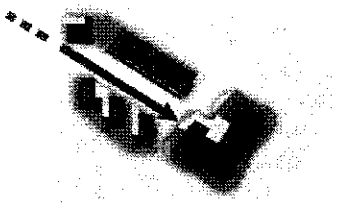
Overige cultuurhistorische elementen

Het bestaande transformatorhuisje, dat een zekere cultuurhistorische waarde bezit, wordt gesloopt. Uit verkeerstechnisch oogpunt is het niet wenselijk om het gebouw op zijn huidige plaats te behouden: het gebouwtje staat momenteel zeer dicht op de weg en bemoeilijkt bovendien de aanleg van een ventweg in de nieuwe situatie. Inpassing van het transformatorhuis is, vanwege de 'vreemde' positie ervan (dicht aan de weg, in een afwijkende richting), niet goed mogelijk. Behoud ervan zou het gewenste stedenbouwkundige beeld langs de Schaapsweg verstoren.

Bij de herinrichting van het openbaar groen zal getracht worden de hekpijlers te behouden en, eventueel op een andere locatie, in te passen in het plan.



Begeleiding Schaapsweg en doorzetten typologie langs deze straat



Verlenging van de Zwaluwlaan met zichtlijn op fabrieksgebouw

Infrastructuur

Autoverkeer

Het plangebied wordt voor autoverkeer op twee punten ontsloten vanaf de Schaapsweg. De Zwaluwlaan, die in een hoek aansluit op de Schaapsweg, wordt in dezelfde richting doorgetrokken in het plangebied. Hierdoor wordt de structuur van het plangebied nadrukkelijk gekoppeld aan de ruimtelijke structuur van de omgeving. Bovendien blijft door de aanleg van deze weg een zichtlijn vanaf de Schaapsweg richting het beeldbepalende fabrieksgebouw in het oostelijk deel van het plangebied behouden. De zichtlijn wordt nog versterkt door de begeleiding met woningen aan weerszijden ervan.
De bestaande Smaragdstraat wordt in westelijke richting verlengd, maakt een bocht en sluit op deze manier ook aan op de Schaapsweg. De twee wegen worden gekoppeld, zodat in het plangebied een lus ontstaat.

Uit verkeerskundige overwegingen is ervoor gekozen om de bebouwing aan de Schaapsweg niet rechtstreeks op deze weg te ontsluiten. In plaats daarvan wordt een ventweg aangelegd, die bereikt kan worden via de verlengde Zwaluwlaan. Vanaf hier loopt de weg, voor een groot deel parallel aan de Schaapsweg, in een lus terug naar de verlengde Zwaluwlaan. De weg wordt, om de breedte ervan te beperken, ingericht voor eenrichtingsverkeer.

Langzaam verkeer

De voormalige hoofdontsluiting van het complex in het zuidelijk deel van het plangebied, nabij het spoor, wordt niet langer gebruikt door gemotoriseerd verkeer. De entree blijft echter wel degelijk behouden, maar dan als vertrekpunt voor een langzaam verkeersroute langs het spoor. Vanaf deze route worden, tussen de gebouwen van de voormalige gasfabriek, paden aangelegd in het groene gebied in het oosten van het plangebied. Hierdoor zijn de wegen in het plangebied voor langzaam verkeer ook vanuit de richting van het spoor bereikbaar. Verder maken fietsers en voetgangers in het plangebied gebruik van dezelfde wegen als het autoverkeer. Met de inrichting van het openbaar gebied (als woonerf) wordt hiermee rekening gehouden.

Parkeren

Parkeren vindt in het plangebied voor een groot gedeelte plaats op eigen terrein. Zowel bij de vrijstaande woningen als bij de aaneengebouwde woningen wordt voorzien in parkeergelegenheid op eigen erf. Voor de fabrieks-panden wordt parkeergelegenheid gerealiseerd in het openbaar gebied. Ook voor het opvangen van het bezoekersparkeren worden hier parkeerplaatsen aangelegd.

De gemeente Ede gaat voor dit project uit van de CROW-normen, waarbij Ede geldt als sterk stedelijk gebied en de locatie van het plangebied als schil/overloopgebied is getypeerd. Alle woningen vallen in de dure prijsklasse. De parkeernorm die de gemeente voor de beoogde ontwikkeling van het gasfabrieksterrein hanteert, bedraagt 1,5 tot 1,7 parkeerplaatsen per woning.

In het totale plangebied zijn 48 woningen en een makelaarskantoor gesitueerd. Uitgangspunt is dat het makelaarskantoor in de zuidoostelijke hoek van het plangebied op het eigen terrein volledig voorzien in de parkeerbehoefte. Vanwege de aparte ontsluiting van dit pand, direct op de Schaapsweg en niet via de woonstraten in het overige deel van het plangebied ligt de aanleg van parkeerplaatsen in de openbare ruimte in het plangebied niet voor de hand. Bovendien is het perceel groot genoeg om voldoende parkeergelegenheid aan te leggen.

Voor de 48 woningen dienen minimaal 72 en maximaal 82 parkeerplaatsen te worden aangelegd. Hiervan wordt een gedeelte op eigen terrein en een gedeelte in de openbare ruimte gesitueerd.

Eigen terrein:
De gemeente Ede hanteert de volgende rekennormen voor parkeergelegenheid op eigen terrein (slechts de in dit project voorkomende parkeerplaatsen zijn opgenomen):

type parkeerplaats	**Theoretische capaciteit**	**Te hanteren norm**
enkele oprit zonder garage (oprit min. 5 m diep)	1	0,8
lange oprit zonder garage/carport	2	1
dubbele oprit zonder garage (oprit min. 4,5 m breed, 5 m diep)	2	1,7
garage met lange oprit	3	1,3

Op basis van de verkavelingssuggestie die de basis vormt voor dit bestemmingsplan is in het plangebied sprake van de volgende parkeeroplossingen op eigen terrein
- 13 woningen (type A en type H1-H8) zijn voorzien van een lange oprit zonder garage carport (parkeernorm 1);
- 8 woningen (type D en H 9-H11) zijn voorzien van een lange oprit met garage (parkeernorm 1,3);
- 14 aaneengebouwde woningen zijn voorzien van een dubbele oprit zonder garage (parkeernorm 1,7);
- 2 aaneengebouwde woningen zijn voorzien van een enkele oprit zonder garage (parkeernorm 0,8);
- de woning in het voormalige kantoor wordt ontwikkeld door een derde partij. Het perceel is zodanig groot dat hier minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein kunnen worden gerealiseerd (parkeernorm 1,7);
- de 10 woningen in het zuiverhuis en het fabrieksgebouw krijgen geen parkeergelegenheid op eigen terrein.

Op eigen terrein wordt in totaal voorzien in 50,5 parkeerplaatsen. Hieruit volgt dat nog 22 tot 32 parkeerplaatsen in de openbare ruimte moeten worden uitgelegd.

Openbaar gebied:
- Langs de ventweg worden 12 langsparkeerplaatsen aangelegd, om het (bezoekers)parkeren van de vrijstaande woningen aan deze weg op te vangen. De parkeerplaatsen zijn zodanig gesitueerd dat ze niet tegenover de uitritten van de woningen liggen.
- Aan de verlengde Zwaluwlaan en de Smaragdstraat worden, tegen de westelijke kopgevel van de drive-inwoningen, in totaal 6 dwarsparkeervakken aangelegd.
- Voor de drive-inwoningen en de woningen in de fabriek en het zuiverhuis worden in het openbaar gebied in het oostelijk deel van het plangebied 8 langsparkeervakken en 22 dwarsparkeervakken aangelegd.
- Voor een goede verdeling van de parkeerplaatsen in het noordelijk deel van het plangebied wordt de bestaande dwarsparkeerstrook aan de Smaragdstraat (aan de zijkant van nr. 70) nog uitgebreid met 3 parkeerplaatsen.

Verdeeld in het openbaar gebied worden op deze manier in totaal 51 parkeerplaatsen aangelegd. Ten behoeve van de ontwikkeling van het gasfabrieksterrein verdwijnen 13 openbare parkeerplaatsen in de Smaragdstraat. Per saldo worden dus 38 nieuwe parkeerplaatsen in de openbare ruimte aangelegd.

Totaal:
In totaal wordt op eigen terrein voorzien in 50,5 parkeerplaatsen. In de openbare ruimte worden 38 nieuwe parkeerplaatsen aangelegd. Hiermee komt de totale parkeergelegenheid op 88,5 parkeerplaatsen, waarmee ruimschoots wordt voldaan aan de door de gemeente vastgestelde parkeernorm.

Groen

In de huidige situatie heeft het gasfabrieksterrein weliswaar een groen karakter, maar geen gebruikswaarde. Door de herontwikkeling van het plangebied wordt de locatie toegankelijk gemaakt en kan het groen ook een functionele betekenis krijgen.

In het stedenbouwkundig plan krijgt het oostelijk deel van het plangebied, langs het spoor, een groene invulling. De ruimte rondom de gebouwen van de voormalige fabriek krijgt een parkachtige inrichting, zodat de gebouwen als 'losse elementen' in een groene omgeving komen te staan. Het groene gebied wordt doorsneden door paden, waaronder de langzaam verkeersroute langs het spoor. Doordat de woningen in het zuiverhuis en de fabriek geen eigen tuin hebben, blijft dit gebied visueel betrokken bij het omringende groen. De scheiding tussen het gezamenlijke privé-groen en het openbare groen wordt vormgegeven door een lage haag.

De Schaapsweg wordt begeleid met een rij bomen, die worden gesitueerd in de berm tussen de Schaapsweg en de ventweg. Daarnaast worden op diverse plaatsen langs de straten in het plangebied bomen geplant en wordt gestreefd naar hagen als erfafscheiding. Door het toepassen van groene erfafscheidingen en een overwegend groene inrichting van de voor- en zijtuinen van de vrijstaande woningen krijgt het plangebied als geheel een groene uitstraling.

De bomen die in de bestaande situatie in het plangebied staan, worden verwijderd. Vanwege de gedeeltelijke ontgraving en de toepassing van een leeflaag (noodzakelijk voor de sanering en het bewoonbaar maken van het terrein) is het niet mogelijk om de (monumentale) bomen en het overige groen in het plangebied te behouden.

Functioneel

Door de herontwikkeling van het plangebied krijgt de locatie een woonfunctie, met in het zuidoostelijk deel de mogelijkheid tot vestiging van (kleinschalige) kantoren. De industriële bedrijfsfunctie maakt hierdoor plaats voor een functie die goed past op een dergelijke binnenstedelijke locatie.

Beeldkwaliteit

Voor het plangebied wordt gestreefd naar een verbindend architectonisch beeld, dat refereert aan de oorspronkelijke architectuur van de gasfabriek. Hierdoor wordt het plangebied herkenbaar als ruimtelijke eenheid en blijft de locatie als geheel ervaarbaar. De nieuwbouw wordt gerealiseerd in een eigentijdse vertaling van de architectuurstijl van de fabrieksgebouwen. Doordat de architectuur van de nieuwbouw een vertaling is van de architectuur van de fabriek, en geen exacte kopie, blijven de historische gebouwen als zodanig herkenbaar.

Aspecten die terugkomen in de architectuur zijn onder andere:
- flauw hellende zadeldaken (hellingshoek tot 30°);
- flink dakoverstek rondom;
- referentie aan de spaarbogen;
- terug laten komen van lisenen;
- metselwerk in wisselende aardtinten en/of wit uitvoeren van gevels.

5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het terrein van de voormalige gasfabriek heeft een oppervlakte van 17.870 m^2. Hiervan is 2.148 m^2 in eigendom van de gemeente Ede, het overige deel is eigendom van een ondernemer.
Het plangebied is vervuild en dient te worden gesaneerd. Hiervoor is een saneringsplan opgesteld. De provincie Gelderland heeft een bijdrage in de saneringskosten toegezegd.

In het plangebied worden 22 vrijstaande en 16 aaneengebouwde woningen gerealiseerd. Daarnaast worden de monumentale panden op het voormalige fabrieksterrein gerestaureerd en herontwikkeld als woningen (10 grondgebonden woningen in de voormalige fabrieksgebouwen en 1 vrijstaande woning in het voormalige kantoorgebouw). Met de verkoopopbrengst van de woningen worden de kosten van het bouwrijp maken van het terrein en de niet door de provincie en gemeente (wettelijke bijdrage) gedekte saneringskosten gedekt. De kosten voor het opstellen van voorliggend bestemmingsplan komen voor rekening van de ontwikkelaar.

Het plan is hiermee economisch uitvoerbaar te achten.

6 DE BESTEMMINGEN

Voorliggend bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van de gronden binnen het plangebied.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het Besluit op de ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. De Wet op de Ruimtelijke Ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot zeer globaal. Voorts is aangesloten bij de Standaard Vergelijke Bestemmingsplannen, SVPB 2006 van VROM.
Voorliggend bestemmingsplan betreft grotendeels een gedetailleerd bestemmingsplan. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is het bieden van een flexibele, juridische regeling, zonder dat hierdoor de rechtszekerheid van de burger wordt geschaad.

Bedrijf-Nuts
Op de gronden binnen deze bestemming mogen voorzieningen voor openbaar nut zoals gebouwen ten behoeve van de energie-, warmte- en telecommunicatievoorzieningen en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwen worden gebouwd. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd.

Groen (G)
De gronden binnen deze bestemming zijn onder andere bestemd voor groenvoorzieningen en speelvoorzieningen.

Op de gronden binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Kantoordoeleinden (K)
De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor kantoren, tuinen, erven en verhardingen, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen.

In de voorschriften zijn nadere bepalingen opgenomen voor het bouwen van hoofdgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Tuin (T)
Deze bestemming is gelegd op voortuinen en delen van zijtuinen behorende bij woningen in de bestemmingen 'Wonen'. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor tuinen, erven en verhardingen.

Verkeers- en Verblijf (V-V)
De gronden binnen deze bestemming zijn onder andere bestemd voor voorzieningen voor verkeer en verblijf, waaronder parkeervoorzieningen.

In de bestemmingsregeling zijn voorschriften gegeven voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Wonen (W)
De gronden binnen deze bestemming zijn onder andere bestemd voor wonen en aan-huis-verbonden beroepen. In de bestemmingsregeling zijn nadere voorschriften gegeven voor het bouwen van hoofdgebouwen, aan- uitbouwen en bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In de voorschriften is aangeven onder welke voorwaarden aan-huis-verbonden beroepen zijn toegestaan.

Leiding-Water (dubbelbestemming)
De in het plangebied aanwezige ondergrondse waterleiding is opgenomen binnen de dubbelbestemming 'Leiding-Water'. Deze bestemming geldt naast de primaire bestemming. De breedte van het bestemmingsvlak is afgestemd op de zone die nodig is ter bescherming van de leiding.
In de planvoorschriften is met het oog op die bescherming ook een aanlegvergunningvereiste opgenomen voor werken en werkzaamheden, die schade kunnen opleveren aan de leiding. Bepaald is dat voordat tot verlening van een aanlegvergunning wordt overgegaan, advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder.

7 PROCEDURES

7.1 Inloop- informatiebijeenkomst juni 2006

Op 15 juni 2006 heeft het college van burgemeester en wethouders, samen met de eigenaar van de voormalige gasfabriek aan de Schaapsweg (Nuon) en de ontwikkelaar (Van Wijnen Projectontwikkeling Oost en Verhoeve Milieu) een inloop- informatiebijeenkomst georganiseerd voor de omwonden. Tijdens deze bijeenkomst, die om 17.30 uur begon en om 19.30 uur eindigde, zijn het saneringsplan en het stedenbouwkundig plan gepresenteerd. De bijeenkomst heeft plaatsgevonden in het buurtcentrum De Kolk, dat tegenover de locatie van de voormalige gasfabriek ligt. Van de zijde van het college waren de wethouder stedelijk gebied en de wethouder milieu aanwezig.

Tijdens de informatiebijeenkomst konden de omwonenden aan de hand van informatiepanelen kennis nemen van de plannen en konden ze vragen stellen aan de aanwezige deskundigen en bestuurders. Tevens heeft er tweemaal een powerpoint-presentatie plaatsgevonden waarbij de architect het stedenbouwkundig plan en de schetsplannen van de woningen en de te hergebruiken monumentale gebouwen heeft toegelicht.

De reacties van de omwonenden op het stedenbouwkundig plan en het saneringsplan waren overwegend positief. De sanering en herontwikkeling kon voor de meeste omwonenden niet snel genoeg beginnen. Het enige kritische geluid betrof de vraag waarom het terrein van de voormalige gasfabriek niet ingericht kon worden als stadspark. De aanleg van een stadspark op de locatie van de voormalige gasfabriek is ruimtelijk niet voor de hand liggend, omdat deze locatie zeer excentrisch in de wijk ligt. Daarnaast zou de aanleg van een stadspark de financiële haalbaarheid van de sanering en herontwikkeling van de locatie teniet doen. Daar staat tegenover dat in het stedenbouwkundig plan wel ruimte is opgenomen voor groen- en spelvoorzieningen, zoals een trapveld.

7.2 Vooroverleg ex artikel 10 Bro

Over het ontwerpbestemmingsplan heeft overleg ex artikel 10 Bro plaatsgevonden. Het ontwerpbestemmingsplan is naar de volgende instanties gezonden:

- Provincie Gelderland;
- Inspectie VROM;
- Rijksdienst voor archeologie, cultuurlandschap en monumenten (RACM);
- Waterschap;
- ProRail;
- NS;
- Woonadviescommissie;
- Belangenvereniging Kroonwijk;
- Belangenvereniging Vogelbuurt.

Op de toezending van het voorontwerp is gereageerd door de RACM, de dienst Ruimte, Economie en Welzijn van de provincie Gelderland, Hulpverlening Gelderland Midden (brandweer), NS Productontwikkeling, ProRail en het Waterschap Vallei en Eem. De RACM heeft haar reactie separaat ingediend en derhalve niet via de Inspectie VROM.

Hieronder zijn de reacties samengevat weergegeven. Onder de reactie is steeds de beantwoording gegeven.

Rijksdienst voor archeologie, cultuurlandschap en monumenten

De Rijksdienst voor archeologie, cultuurlandschap en monumenten is van oordeel dat het kantoor en de werkplaats uit 1905 en 1920 (monumentnummer 510045) niet correct in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Het bestemmingsplan conserveert uitsluitend het voorste deel van het monument. Dit is niet in overeenstemming met de redengevende omschrijving. Het gehele pand –met uitzondering van het achterste deel dat reeds is ingestort– behoort tot het monument. De Rijksdienst verzoekt het bestemmingsplan en het onderliggende stedenbouwkundige ontwerp zodanig aan te passen dat het rijksmonument behouden kan blijven.

De gemeente respecteert de reactie van de Rijksdienst. Niettemin is zij van oordeel dat de wijze waarop het betreffende monument in het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan is meegenomen in overeenstemming is met de redengevende omschrijving. Weliswaar wordt het gebouw aangeduid als een 'Z-vormig pand' maar dat is voornamelijk te beschouwen als een typering van het object en derhalve niet als de omschrijving van de beschermwaardige aspecten van het pand. Zulks temeer niet nu de omschrijving de volgende slotzin bevat: 'De achterbouw kent geen specifieke kenmerken en valt niet onder de bescherming'. Dit leidt de gemeente tot de conclusie dat het monument zich beperkt tot het deel dat op de plankaart is aangeduid als 'rijksmonument'. Nog los van deze theoretische interpretatie van de redengevende omschrijving merkt de gemeente op dat haalbaarheidsoverwegingen geen andere optie openlaten dan gedeeltelijke amovering van het pand. De aan de Schaapsweg georiënteerde woningen dienen onsloten te worden via de route die het beweerde monumentale deel van het pand doorsnijdt. Handhaving van het pand staat een adequate ontsluiting en daarmee de bouw van een substantieel aantal woningen in de weg. Aan de saneringsopgave kan uitsluitend worden voldaan indien het volledige woningbouwprogramma wordt gerealiseerd. De vorenstaande overwegingen zijn in een ambtelijk onderhoud met de Rijksdienst verduidelijkt en toegelicht.

Dienst Ruimte, Economie en Welzijn

a De dienst Ruimte, Economie en Welzijn merkt op dat voor een aantal woningen een hogere grenswaarde ten aanzien van geluid moet worden vastgesteld. De procedure moet zijn doorlopen voor de vaststelling van het plan door de gemeenteraad.
b Met betrekking tot de bodem wordt opgemerkt dat de bodem gesaneerd moet zijn voordat kan worden begonnen met de geplande bouw.
c Ten aanzien van een mogelijke ontheffing krachtens de Flora- en faunawet merkt de provincie op dat nog uit te voeren onderzoek moet uitwijzen of een dergelijke ontheffing noodzakelijk is.

a Parallel aan de vaststelling van het bestemmingsplan neemt de raad het besluit tot vaststelling van hogere grenswaarden.
b Op uitvoeringsniveau zal hierop worden toegezien.
c Dit onderzoek wordt op korte termijn ter hand genomen. Het ligt evenwel in de lijn der verwachtingen dat op uitvoeringsniveau aan de eisen die de Flora en faunawet stelt kan worden voldaan.

Hulpverlening Gelderland Midden

Het HGM heeft geadviseerd omtrent de zelfredzaamheid en de beheersbaarheid. In het advies worden de volgende aanbevelingen gedaan:

- alarmering van het landelijk sirenenetwerk aanpassen met een mondelinge instructie;
- middels actief risicocommmunicatie bewoners voorlichten over risico's;
- optimaliseren van bluswatervoorzieningen langs spoor (voor calamiteiten op het spoor).

De gemeente wijst de eerste twee aanbevelingen van het HGM van de hand omdat het onlogisch is de genoemde maatregelen enkel voor het nieuwe plan uit te voeren. Het HGM is inmiddels bezig met een inventarisatie van de knelpunten met betrekking tot risicocommunicatie. In de nabije toekomst zal de gemeente, als vervolg op de beleidsvisie externe veiligheid, een communicatieplan opstellen waarin alle relevante externe veiligheidsrisico's aan de juiste voorlichting gekoppeld worden. Op deze manier worden alle bewoners nabij relevante transportassen van de juiste voorlichting voorzien en niet alleen de bewoners van een nieuw plan. De extra bluswatervoorziening voor ongevallen op het spoor kan wél worden meegenomen in de realisatie van het plan.

Het voorgaande in acht genomen komt de gemeente tot de afweging dat de kans op een ongeval ter plaatse van het plangebied erg klein is. In de nabije toekomst zal het transport van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Ede-Amersfoort verhuizen naar de Betuwelijn. De gemeente neemt de eerste twee aanbevelingen van het HGM niet over maar zal dit opnemen in het aanstaande communicatieplan. De aanbevolen blusvoorziening wordt nog wel in de planrealisatie meegenomen. De gemeente vindt het zogenaamde overgebleven 'restrisico' acceptabel.

NS Productontwikkeling

NS Productontwikkeling ziet in het bestemmingsplan geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

ProRail

ProRail wijst op het belang van een duurzame beschikbaarheid van de spoorbaan. De geplande woonfunctie mag derhalve niet tot belemmerende effecten leiden uit hoofde van geluidsoverlast of waterhuishouding. Verder wijst ProRail op het gestelde in de Spoorwegwet, op grond waarvan bouw- en aanlegwerkzaamheden binnen de door de wet gestelde grenzen niet zijn toegestaan.

De gemeente erkent het belang van een ongestoorde spoorbaan. Het bestemmingsplan leidt dan ook feitelijk noch juridisch tot enige inbreuk op de spoorbaan.

Waterschap Vallei en Eem

Het Waterschap beseft dat, vanuit milieukundig oogpunt, het ter plaatse infiltreren van hemelwater niet gewenst is door de aanwezige restverontreiniging. Desondanks benadrukt het Waterschap zijn wens om het hemelwater zoveel mogelijk te infiltreren. In de visie van het Waterschap is het aanleggen van een gescheiden rioolstelsel een vereiste om in de toekomst afkoppelen en infiltreren mogelijk te maken.

> *De gemeente erkent in het algemeen het belang van hemelwaterinfiltratie. De verhindering van migratie van verontreinigingen is echter een zodanig zwaarwegend belang, dat daaraan in dit specifieke geval voorrang moet worden gegeven. Op uitvoeringsniveau zal niettemin zorgvuldig worden nagegaan in hoeverre infiltratie van hemelwater toch zoveel mogelijk inpasbaar is.*

Conclusie

De vorenstaande adviezen geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7.3 Tervisielegging

Het ontwerpbestemmingsplan 'Terrein voormalige gasfabriek' heeft van 5 juli tot en met 15 augustus 2007 ter inzage gelegen. Op het ontwerpplan zijn geen zienswijzen ontvangen.

Rosmalen, 17 september 2007
Croonen Adviseurs b.v.

Bijlage 1
Groeninventarisatie Gasterrein Schaapsweg
(gemeente Ede, 25 april 2007)

Groeninventarisatie Gasterrein Schaapsweg

Voor intern gebruik binnen de Gemeente Ede

De groeninventarisatie Gasterrein Schaapsweg te Ede van 25-04-2007 is drieledig en bestaat uit:

- Onderstaande toelichting met betrekking tot de waardering van bomen.
- De tekening nr 3001-7412-01 update van 15-11-2001
- De lijst van bomen, met daarop soort, stamdiameter, kroondiameter en hoogte

Algemeen

Bij plan- en projectontwikkeling vragen bomen bijzondere aandacht.
Het zijn vaak beeldbepalende elementen die voor een groot deel het groene aanzien van de Gemeente bepalen.
Deze bomen zijn geïnventariseerd en in verschillende categorieën ondergebracht.
Hiervoor zijn de bomen beoordeeld op een aantal criteria, een bepaalde combinatie van deze criteria bepaalt of een boom in categorie 1 Monumentale boom, 2 Waardevolle boom, 3 Toekomstboom of 4 Overige boom komt.
Mocht degene die deze inventarisatie opstelt het nodig vinden, kan er voor bepaalde bomen een toelichting zijn opgenomen.
Deze criteria komen voort uit het Groenstructuurplan.

Basiscriteria

1) De geschatte leeftijd is aanmerkelijk hoger dan die van de bomen in de omgeving en de boom is bij voorkeur minstens 50 jaar oud (dit geldt niet voor gedenkbomen, cultuurhistorisch waardevolle bomen en bomen die deel uitmaken van de hoofdgroenstructuur, zoals die genoemd is in het groenstructuurplan)
2) De boom moet niet in een onomkeerbare slechte conditie verkeren; volledig verval van de boom is niet binnen 10 jaar te verwachten.
3) De boom heeft een dusdanige habitus dat deze karakteristiek is voor de soort, of kan zich (gezien de plantomstandigheden) tot deze karakteristieke habitus ontwikkelen (dit geldt met name voor bomen met een ruimtelijke betekenis).

Specifieke criteria

1) Met betrekking tot de ruimtelijke betekenis:
- de boom is (beeld)bepalend voor het karakter van de omgeving of
- de boom vormt een onderdeel van een geheel intact zijnde boomgroep of uniforme laanbeplanting die een karakteristieke structuur in de stad of landschap zichtbaar maakt of
- de boom is herkennings of oriëntatiepunt

2) Met betrekking tot de monumentale waarde:
- de boom is van een in Ede zeldzame soort, type of hoge leeftijdsklasse (minstens 80 jr) of
- de boom vormt een onderdeel van een monumentale omgeving of van cultuurhistorisch waardevolle objecten of
- de boom is een gedenkboom ter gelegenheid van een belangrijke maatschappelijke gebeurtenis.

3) Met betrekking tot de meer dan normale ecologische betekenis:
- de boom is onderdeel van een biotoop van (in de omgeving van Ede)schaars voorkomende planten of diersoort, of
- de boom vormt een schakel in de keten van ecologische infrastructuur vormende elementen of neemt in een totaal versteend gebied een positie in die in de ecologische infrastructuur de functie van `stepping stone` kan vervullen.

4) Overige voorwaarden:
- de boom heeft dendrologische waarde (het belang als genen reservoir van de betreffende soort, type of
- de boom is bijzonder door zijn habitus bijvoorbeeld door uitzonderlijke hoogte, dikte of snoeiwijze.

Categorieën

1) Monumentale bomen
Voldoet aan alle basiscriteria en aan specifiek criterium nummer 2 en nog een ander specifiek criterium, op tekening aangeven met een rode cirkel.

2) Waardevolle bomen
Voldoet aan alle basiscriteria en aan een van de specifieke criteria, op tekening aangegeven als een rode, gestippelde cirkel.

3) Toekomstbomen
De boom heeft qua standplaats en soort de potenties om tenminste uit te groeien tot een waardevolle boom, voldoet aan basiscriteria nummer 2 en 3 en aan een van de specifieke criteria, op tekening een gele cirkel.

4) Overige bomen
Geen beschermende status. Onder bepaalde omstandigheden kunnen deze bomen worden gekapt. Op tekening een groene cirkel of lijn.

Consequenties

Bomen die vallen in de categorie 1, 2 en 3 zijn beschermd. Bij bouwactiviteiten is het in principe niet toegestaan bouwwerkzaamheden binnen de kroonprojectie te verrichten.

Categorie 4 bomen zijn alle overige bomen waarvoor geldt; geen kapvergunning tenzij:
- De boom is gevaarlijk als gevolg van een slechte vitaliteit (beoordeling op basis van VTA I)
- De boom is dood
- De boom verkeerd in een onomkeerbare slechte conditie als gevolg van ziekten en aantastingen.

In de volgende gevallen kan een kapvergunning overwogen worden:
- Als de boom ernstige overlast veroorzaakt (met name opdrukken van bestrating)
- Als bewoners verzoeken ze ter verwijderen in geval van overlast.
- Als bomen te dicht op elkaar staan.
- Als de boom voor een geplande inrit staat.
- Als er van beheer uit redenen zijn om te kappen (de geplande groeiperiode is om)

Beleid monumentale bomen

T.a.v beschermde status:
- Bij hoge uitzondering wordt een kapvergunning afgegeven, als uit een boomtechnisch onderzoek blijkt dat de boom niet te handhaven is.

T.a.v. herplant, compensatie:
- Bij illegale kap of schade dient een boom te worden herplant of gecompenseerd.
- Bij herplant dient een boom van dezelfde soort in de omgeving aangeplant te worden met een stamomtrek van minimaal 35 cm. Inkomsten uit compensaties moeten in principe aangewend worden ten behoeve van andere monumentale bomen.

Beleid waardevolle bomen

T.a.v beschermde status:

- Voor deze bomen mag in principe geen kapvergunning worden afgegeven, tenzij uit een boomtechnisch onderzoek blijkt dat de boom niet te handhaven is.
- Als blijkt dat handhaving niet gewenst is vanuit beleid en of belangenafweginen. Bij de beoordeling spelen de beleidsregels, zoals deze zijn opgesteld voor de categorie 'overige bomen'

T.a.v. herplant, compensatie:

- Bij illegale kap of schade dient een boom herplant of gecompenseerd te worden.
- Bij herplant dient een boom in de omgeving aangeplant te worden met een stamomtrek van minimaal 25 cm. Inkomsten uit compensaties moeten in principe aangewend worden ten behoeve van andere monumentale of waardevolle bomen.

Beleid toekomstbomen

T.a.v beschermde status:

- Van toekomstbomen wordt verwacht dat deze bomen op den duur qua standplaats en soortkeuze gaan voldoen aan de criteria voor waardevolle of monumentale bomen. Tot die tijd verdienen zij enige bescherming.
- Voor deze bomen mag zonder duidelijke argumentatie geen kapvergunning worden afgegeven. Bij de beoordeling spelen de beleidsregels, zoals deze zijn opgesteld voor de categorie 'overige bomen', een belangrijke rol.

T.a.v. herplant, compensatie:

- Bij illegale kap of schade dient een boom met een stamomtrek van minimaal 20 cm gecompenseerd te worden.

Beleid overig bomen

Voor de overige bomen is geen sprake van een beschermde status als in het geval van monumentale, waardevolle of toekomstbomen.

Voor alle bomen geldt de volgende beleidsregel met betrekking tot het verstrekken van kapvergunningen:

- Gezondheidstoestand (zoals VTA, ziek, dood, levensverwachting)
- Veroorzaken van overlast (verwijtbare en ernstige overlast)
- Ontwikkelingsmogelijkheden van de boom (zowel boven als ondergronds)
- Boom staat in de weg voor andere plannen zoals gemeentelijke plannen (zoals verkeer, R.O.) en particuliere plannen (zoals bouw en sloop en herinrichtingsplannen)

Bomenlijst behorende bij de groeninventarisatie Gasterrein Schaapsweg te Ede 25-04-2007

	soort	stamdikte	kroonbr	hoogte	opmerkingen
1	Haagbeuk	15-20	6	4-6	5 stuks
2	Tsuga	10-35		10	Bosje dicht op elkaar staande bomen
3	Magnolia	25	12	6	
4	Magnolia	10	3	6	
5	Magnolia	10	3	6	
6	Magnolia	30	12	6	
7	Plataan	30	12	12	Afgebroken tak, lelijke wond op 3 m
8	Plataan	35	12	12	
9	Plataan	40	12	12	
10	Eik	60	18	18	Mooie monumentale boom
11	Berk	50	12	14	
12	Berk	25	8	10	
13	Berk	35	10	11	
14	Berk	15	4	9	
15	Berk	15	4	9	
16	Berk	15	4	9	
17	Berk	35	8	10	
18	Douglas	40	8	10	
19	Coniferen	10-18	3-5	8-10	8 st
20	Esdoorn	15	5	8	3 st
21	Berk	10	2	8	
22	Esdoorn	18	6	8	
23	Beuk	30	8	8	
24	Zoete kers	20	8	4	dikke stam met op 50 cm diverse takken van 20 cm dik
25	Douglas	10-25	1-4	5-8	Rij jonge douglas
26	Esdoorn	15-25	8	10	Groepje van 4
27	Berk	20	6	10	
28	Esdoorn	80	12	15	Grote boom met diverse dikke stammen
29	Berk	20	8	8	
30	Berk	2x15	8	8	
31	Berk	20	8	8	
32	Berk	20	8	8	
33	Berk	15	8	8	
34	Berk	15	4	8	
35	Berk	20	6	10	
36	Berk	25	8	10	
37	Berk	30	8	10	
38	Berk	30	8	10	
39	Lijsterbes	3x10	4	6	
40	Lijsterbes	2x30	6	6	
41	Prunus	40	10	5	dood
42	Coniferen	10-18	3-5	6-8	5 st

Bijlage 2
Haalbaarheidsonderzoek verplanten Zomereik
(Boomadviesbureau De Groot, 23 april 2007)

Boomadviesbureau
De Groot

Haalbaarheidsonderzoek

verplanten Zomereik

Schaapsweg - Ede

Datum	:	23 april 2007
Ref.nr.	:	BDG.07.072

Rozenstraat 3 3905 BM Veenendaal T. 0318 - 65 47 97 F. 0318 - 50 68 19 info@boomadviseur.nl www.boomadviseur.nl
Bank ABN-AMRO 4195.011.18 KvK Utrecht 30203901 BTW nr. NL 1691.96.845.B01

Boomadviesbureau
De Groot

Colofon

Opdrachtgever

Verhoeve Groep BV
Dorpstraat 32
6999 AD Hummelo

Projectgegevens

Schaapsweg (terrein voormalig Gasfabriek)
Ede

Auteur

J.W. de Groot

Referentienummer

BDG.07.072

Boomadviesbureau
De Groot

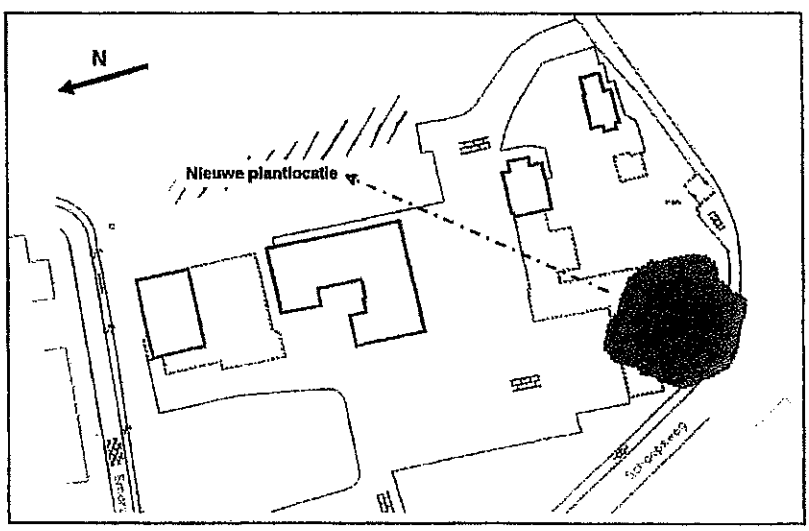
Inhoudsopgave

Boomadviesbureau
De Groot

1. Inleiding
In opdracht van de Verhoeve Groep is een zomereik (Quercus robur) op het terrein van de voormalig Gasfabriek aan de Schaapsweg in Ede onderzocht. De aanleiding voor het onderzoek is de voorgenomen verplanting van de boom in verband met de renovatie van het terrein. De zomereik staat hierbij in het werkgebied en zal tijdens de werkzaamheden worden beschadigd.

2. Doelstellingen
Het aan de hand van een bodemonderzoek bepalen van de bodemopbouw en bewortelingsprofiel, zodat op basis daarvan bepaald kan worden of de boom verplant kan worden.

3. Voorgenomen werkzaamheden
Het plan is om de zomereik over een afstand van circa 250 tot 350 meter in noordoostelijke richting te verplanten. De exacte plantlocatie dient nog nader bepaald te worden. In de onderstaande situatieschets is zowel de bestaande locatie (met grofweg de kroonprojectie van de boom ingeschetst) als de beoogde nieuwe plantlocatie ingetekend. De vetgedrukte gebouwen zullen in het nieuwe plan gehandhaafd blijven.



Figuur 1 Situatieschets

4. Onderzoeksmethoden

Bij de uitvoering van het haalbaarheidsonderzoek maken wij onderscheid tussen boven- en ondergrondse onderzoeken. De bovengrondse onderzoeken vinden plaats op basis van een visuele inspectie, terwijl bij de ondergrondse onderzoeken verschillende onderzoeksapparatuur gebruikt wordt.

Bovengronds onderzoek
Met behulp van de VTA methode is de bovengrondse kwaliteit van de zomereik beoordeeld. De afkorting VTA staat voor Visual Tree Assessment. Door middel van deze methode wordt het breukrisico van een boom visueel beoordeeld op grond van bouw en groeigedrag. Bij de VTA controle wordt onderscheid gemaakt tussen verzwakkingen die zijn waargenomen in de kroon, de stam en in de stamvoet van de boom. Er wordt onder meer gecontroleerd op zaken als de aanwezigheid van schimmels, insecten, holten en inrottingen, mechanische beschadigingen, inrottende snoeiwonden, kleeftakken en dood hout.

Naast de kwaliteit en de boomveiligheid is bij het bovengrondse onderzoek tevens de conditie van de boom bepaald. Een conditiebepaling is een momentopname van de verschijningsvorm van een boom. Bij de conditiebepaling wordt onderscheid gemaakt tussen de volgende vier classificaties:

Goed
De boom vertoont een beeld dat van de soort verwacht mag worden onder goede groeiplaatsomstandigheden en op een goede groeiplaats.

Redelijk
Niet-optimale groei, maar de minder optimale omstandigheden hebben nog geen duidelijke negatieve gevolgen voor de verdere ontwikkeling van de boom.

Matig
Er is duidelijk sprake van negatieve gevolgen voor de verdere ontwikkeling van de boom, zoals beginnende scheutsterfte.

Slecht
Duidelijk aftakelende boom, waarbij veelal sprake is van een ijle kroon met zware scheutsterfte resulterend in veel en soms zwaar dood hout.

Ondergronds onderzoek
Het ondergrondse onderzoek heeft zich gericht op de samenstelling van de bodem en de aanwezige beworteling. Door middel van het graven van één proefsleuf en het uitvoeren van verschillende grondboringen is hier inzicht in verkregen.

De proefsleuf is aan de zuidwestzijde van de boom gegraven. De lengte van de sleuf is 400 cm. en de diepte gemiddeld 100 cm. Aan zowel de zuidoost- als de noordwestzijde van de boom zijn grondboringen uitgevoerd. Bij de grondboring aan de zuidoostzijde (grondboring I) is op een afstand van 150 en 300 cm. uit de stam van de boom geboord. Aan de noordwestzijde (grondboring II) is op 100, 200 en 300 cm. uit de stam van de boom geboord.

Aan de hand van de verschillende meetresultaten wordt een representatief beeld geschetst van de bodemsamenstelling en beworteling binnen de groeiplaatsomgeving van de boom.

5. Randvoorwaarden en uitgangspunten verplanten

De zomereik is aan de hand van de methoden die in de vorige paragraaf omschreven zijn onderzocht. Op basis van de resultaten van deze onderzoeken zal worden bepaald of de verplanting van de boom haalbaar is. Een haalbaarheidsonderzoek is noodzakelijk omdat elke boom en elke specifieke situatie anders zijn. Een standaard voor het verplanten van bomen, en zeker voor bomen van deze omvang, bestaat niet. Of bomen verplantbaar zijn is dus afhankelijk van een groot aantal factoren.

In het onderstaande schema zijn enkele randvoorwaarden en uitgangspunten opgenomen die vrijwel universeel zijn voor elke boomverplanting. Door de zomereik onder meer te toetsen aan deze randvoorwaarden wordt inzicht verkregen in de vraag of het verplanten van de boom zinvol, dan wel mogelijk is.

Conditie en leeftijd
Technische gezien zijn in principe alle bomen verplantbaar. Een belangrijk aspect bij de beoordeling van de haalbaarheid van een verplanting is de conditie en kwaliteit van de te verplanten boom. Net zoals jonge bomen beter in staat zijn om te herstellen van een verplanting dan oude bomen, kunnen conditioneel goede bomen dit beter dan bomen met een matige of slechte conditie.

Het is onverstandig om bomen met een matige kroonopbouw, schades en een matige conditie, ondanks het feit dat het technisch mogelijk is, te verplanten. De overlevingskansen van deze bomen zijn beperkt. Zelfs al zou een dergelijke boom op zijn huidige standplaats blijven staan dan zou de toekomstverwachting al matig zijn.

Elke boom die wordt verplant kent een zogenaamde "verplantingsschok". Afhankelijk van verschillende factoren duurt het één of meerdere jaren voordat bomen de verplanting te boven zijn. Het verplanten van conditioneel matige bomen resulteert in de regel tot bomen die spoedig afsterven of jaren blijven "kwarren".

Voorbereiding
Een goede voorbereiding is het halve werk. Dit bekende gezegde geldt bij het verplanten van bomen in het bijzonder. De periode die nodig is om bomen voor te bereiden op een verplanting is voor bomen met een stamomtrek < 100 cm, minimaal één jaar. De voorbereiding bestaat uit het rondgraven van de wortelkluit en eventueel verbeteren van de groeiplaats door wortelgroei stimulerende middelen te injecteren. Voor bomen met een stamomtrek > 100 cm is afhankelijk van de boomsoort en situatie een veel langere periode van voorbereiding gewenst. Periodes van 4 tot 5 jaar voorbereiding zijn bij dikkere bomen geen uitzondering.

Transport
Bij elke boom die wordt verplant is het belangrijk de transportroute goed te bestuderen. Zijn er onderweg belemmerende factoren, zoals verkeerslichten of tunnels, waar het transport niet onderdoor kan? Met name bij het verplanten van hoge bomen met een breed ontwikkelde kroon is deze vraag zeer essentieel.

Kabels en leidingen
Er mogen geen kabels en leidingen binnen de te verplanten kluit liggen, omdat dit de voorbereiding (rondgraven wortelkluit) onmogelijk maakt.

Grondsoort en beworteling
Een onsamenhangende grond, zoals bijvoorbeeld zand, levert bij het verplanten doorgaans veel meer problemen op dan een goed samenhangende grond, zoals leem of klei. De kans dat de te verplanten kluit tijdens het hijswerk leeg loopt is in de laatste gevallen het minst groot.

Beworteling
Bij het verplanten van bomen kan slechts een beperkt deel van het wortelpakket worden meegenomen naar de nieuwe plantlocatie. Het is daarom van groot belang dat binnen de te verplanten kluit zoveel mogelijk opnamewortels aanwezig zijn. Stabiliteitwortels zijn wat dat betreft van minder essentieel belang omdat de verankering van de boom kunstmatig gerealiseerd kan worden door middel van boompalen.

De hoeveelheid beworteling binnen de te verplanten kluit bepaald voor een groot deel de overlevingskansen van een boom. Hoe meer fijne opnamewortels in de kluit des te grote de samenhang van de grond en des te groter de kans dat de boom zich hersteld van de verplanting en op zijn nieuwe standplaats in goede conditie en kwaliteit verder groeit. Tijdens de voorbereiding op een verplanting is één van de voornaamste doelen het stimuleren van wortelgroei binnen de te verplanten kluit. Afhankelijk van de hoeveelheid beworteling en de samenstelling van de bodem wordt de afmeting van de te verplanten kluit bepaald. Des te minder beworteling aanwezig is, des te groter de afmeting van de kluit.

6. Onderzoeksresultaten

Bovengronds onderzoek
De zomereik is een volwassen boom, hetgeen betekend dat hij zijn uiteindelijke grootte nagenoeg heeft bereikt. De kroon van de boom heeft een diameter van gemiddeld 18 meter en is daarmee vrijwel even breed als hoog. De boom staat op dit moment als solitair en gezien de evenwichtige opbouw van de kroon gaan wij ervan uit dat dit altijd het geval is geweest.

Binnen de kroonprojectie van de zomereik liggen overwegend borders met bodembedekkers (klimop) en enkele struiken (Amerikaanse vogelkers en Laurier). Aan de zuidwestzijde van de boom ligt op een afstand van bijna 200 cm. uit het hart van de stam een voetpad. Het pad is 100 cm. breed en is aangelegd met 30x30 tegels. (foto 1) Aan de noordzijde van de boom staat op een afstand van 350 cm. een enkel steens muur. Een deel van deze muur en het voormalige gebouw erachter zijn reeds gesloopt. Een groot aantal brokstukken steenpuin liggen binnen de kroonprojectie van de boom. (foto 2)

De conditie van de boom is goed. De boom heeft een goede twijggroei en een goede bladbezetting. Het blad van de zomereik bevindt zich voornamelijk in het buitenste gedeelte van de gesteltakken. In de binnenkroon van de boom is verhoudingsgewijs weinig levend blad aanwezig. Tevens is in de binnenkroon van de zomereik een grote hoeveelheid dood hout aanwezig. Onder het dode hout zitten enkele dikke en zware takken.

Rond de stam van de zomereik groeit een kleine hoeveelheid klimop. Zowel in de stam als in de stamvoet en beworteling van de boom zijn bij de visuele controle geen afwijkingen waargenomen die op een mogelijke verzwakking duiden.


Foto 2 Het voetpad ten zuidwesten van de boom


Foto 2 Steenpuin binnen kroonprojectie

Ondergronds onderzoek
Binnen het ondergrondse onderzoek is de samenstelling van de bodem en de beworteling onderzocht. Algemeen kan worden geconcludeerd dat de bodemopbouw binnen de kroonprojectie van de boom bestaat uit een toplaag van 10 tot 20 cm. humusrijke zandgrond, die vervolgens over gaat in een laag van matige humushoudende tot humusarme zandgrond. (foto 3) Ter hoogte van het tegelpad is ten behoeve van de verharding een laag van 15 tot 20 cm. cunetzand aangebracht. (foto 4) In bijlage 3 zijn de foto's van de overige bodemprofielen weergegeven.

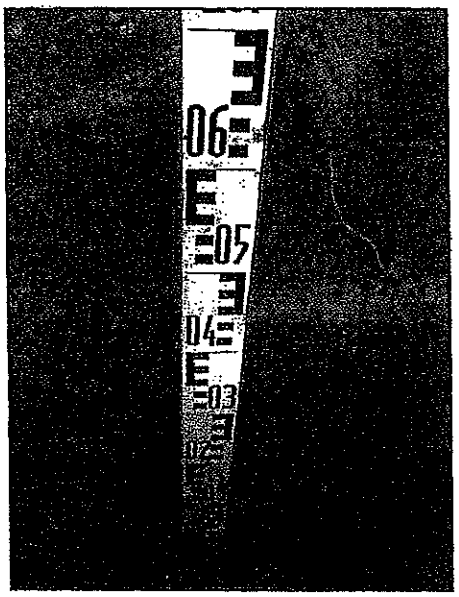


Foto 3 Profielopbouw in proefsleuf (400 cm. uit stam)

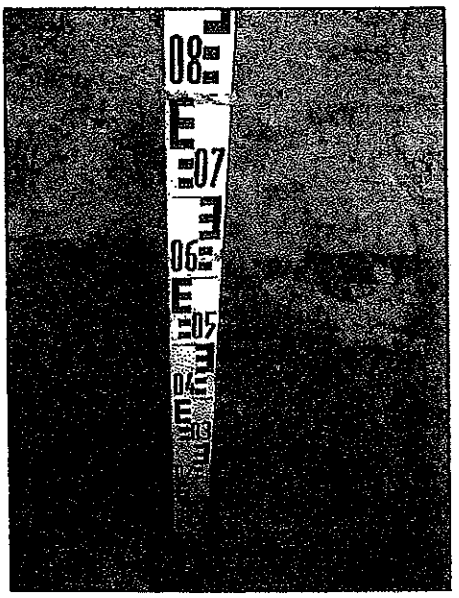


Foto 4 Profielopbouw in proefsleuf ter hoogte van tegelverharding (300 cm. uit stam)

Het onderzoek naar de beworteling heeft zich met name gericht op de gegraven proefsleuf. Daarnaast zijn de verschillende grondboringen beoordeeld op de hoeveelheid opgeboorde beworteling. Uit de onderzoeken is gebleken dat algemeen kan worden gesteld dat de binnen de kroonprojectie van de boom een beperkte hoeveelheid fijne opnamewortels aanwezig is. Alleen in de humusrijkere bodemprofiellagen is een matige hoeveelheid opnamewortels waargenomen. Op geen enkele locatie binnen de kroonprojectie van de boom zijn grote hoeveelheden opnamewortels aangetroffen. Op een diepte van 60 tot 80 cm. beneden het maaiveld zijn enkele dikkere opnamewortels aangetroffen die uiteindelijk verticaal naar beneden groeien. (foto 5)

Dikke stabiliteitwortels (diameter > 5 cm.) zijn enkel sporadisch aangetroffen op een diepte van meer dan 60 cm. onder het maaiveld. (foto 6)

Binnen de verschillende onderzoeken is tot op een diepte van 120 cm. onder het maaiveld geen grondwater aangetroffen.

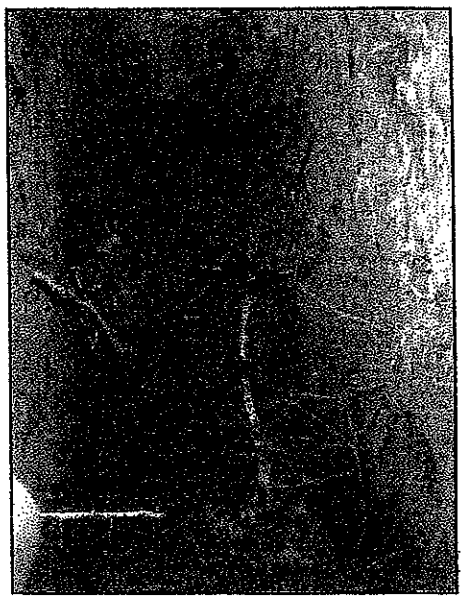


Foto 5 Geringe hoeveelheid fijne opnamewortels. Onder in proefsleuf is dikke transportwortel zichtbaar.

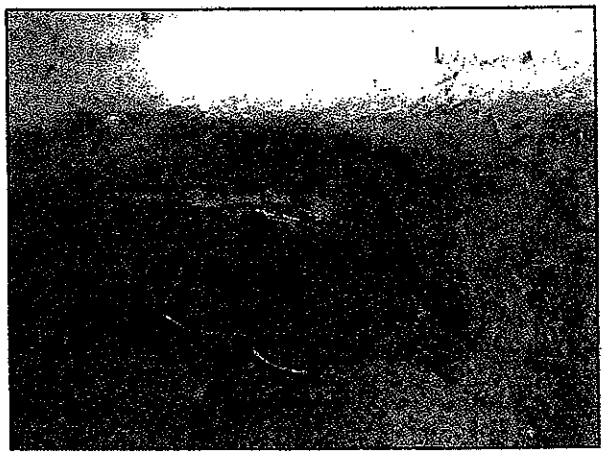


Foto 6 Dikke stabiliteitwortel op 70 cm. diepte.

7. Conclusie

De zomereik op het terrein van de voormalig Gasfabriek aan de Schaapsweg in Ede heeft een goede conditie en toekomstverwachting. Bij de visuele controle van de boom zijn in de beworteling en de stam geen symptomen waargenomen die duiden op een gebrek. In de kroon van de boom zijn wel enkele gebreken waargenomen. Het betreft de aanwezigheid van veel (en bovenal zwaar) dood hout. In de directe omgeving van de zomereik is er hierdoor sprake van een situatie met een hoog risico. Omdat er op dit moment geen mensen in de directe omgeving van de boom komen is het risico nu nog gering. Na uitvoering van de voorgenomen plannen zal er daarentegen wel sprake zijn van een hoog risico. Door middel van het nemen van enkele boomverzorgingsmaatregelen kunnen de afgestorven takken worden verwijderd en daarmee het risico worden weggenomen.
Oorzaak van de aanwezigheid van het dode hout is lichtgebrek in de binnenkroon van de boom. De grote hoeveelheid bladmassa aan de buitenzijde van de takken voorkomt dat er voldoende licht de binnenkroon kan bereiken. Hierdoor sterven de daar aanwezige takken af. Ook hiervoor is het noodzakelijk dat boomverzorgingsmaatregelen worden uitgevoerd.

Door uitvoering van het graven van een proefsleuf en het boren van verschillende grondboringen binnen de kroonprojectie is inzicht verkregen in de bodemopbouw en beworteling. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de aanwezige zandgrond nauwelijks enige vorm van samenhang kent. Dit wordt enerzijds veroorzaakt door de grondsoort (humusarm en matig humushoudende zandgrond) en anderzijds door de beperkte hoeveelheid beworteling.

Consequentie hiervan is dat wanneer de boom nu verplant zou worden de gehele kluit uit elkaar zal breken. Zowel bij het verplanten van de boom met behulp van een telekraan (til-techniek) als bij het verschuiven (schuif-techniek) ontstaan er krachten op de kluit, waardoor de kluit uit elkaar zal vallen of leeg zal lopen. Het belangrijkste argument om de boom niet te verplanten heeft echter te maken met de beworteling. Binnen de verschillende grondboringen en de proefsleuf zijn slechts een geringe hoeveelheid opnamewortels aangetroffen. Op basis van kennis en ervaring weten wij dat het grondwater in Ede op een grote diepte onder het maaiveld aanwezig is. De boom staat derhalve op een hangwaterprofiel. Wij hebben een sterk vermoeden dat de belangrijkste opnamewortels van de zomereik verticaal naar beneden groeien. Dergelijke wortels worden ook wel waterwortels genoemd en zijn verantwoordelijk voor het overgrote deel van de opname van het water dat de boom nodig heeft. Verlies van deze opnamewortels betekend dan ook een acuut probleem in de opnamecapaciteit van de boom met verdroging tot gevolg. De beperkte hoeveelheid fijne opnamewortels die in de eerste 120 cm. van het bodemprofiel zijn aangetroffen zullen niet in staat zijn dit te compenseren. Zeker niet wanneer bij de verplanting ook nog een groot deel van deze opnamewortels verwijderd zal worden. (bij het rondgraven van de kluit)

8. Advies

Op basis van de door ons uitgevoerde onderzoeken achten wij de verplanting van de zomereik, met behoudt van zijn huidige conditie en kwaliteit, niet haalbaar. Zelfs wanneer een intensieve periode van voorbereiding wordt uitgevoerd zal de slagingskans niet hoger bedragen dan 30% tot 40%. Een dergelijke periode van voorbereiding zou in dit geval minimaal 3 jaar (groeiseizoenen) in beslag nemen. Grote probleem zal echter de aanwezigheid van de waterwortels blijven, waardoor in de te verplanten kluit nooit voldoende fijne opnamewortels aanwezig zullen zijn om dit verlies te compenseren. De ervaring leert dat dergelijke bomen na de verplanting in conditie achteruit gaan en uiteindelijk gaan kwarren dan op den duur wel afsterven.

Wij zijn dan ook van mening dat de hoge kosten die bij een dergelijke voorbereiding, verplanting en nazorgperiode gemoeid zijn, niet opwegen tegen het beperkte slagingspercentage.

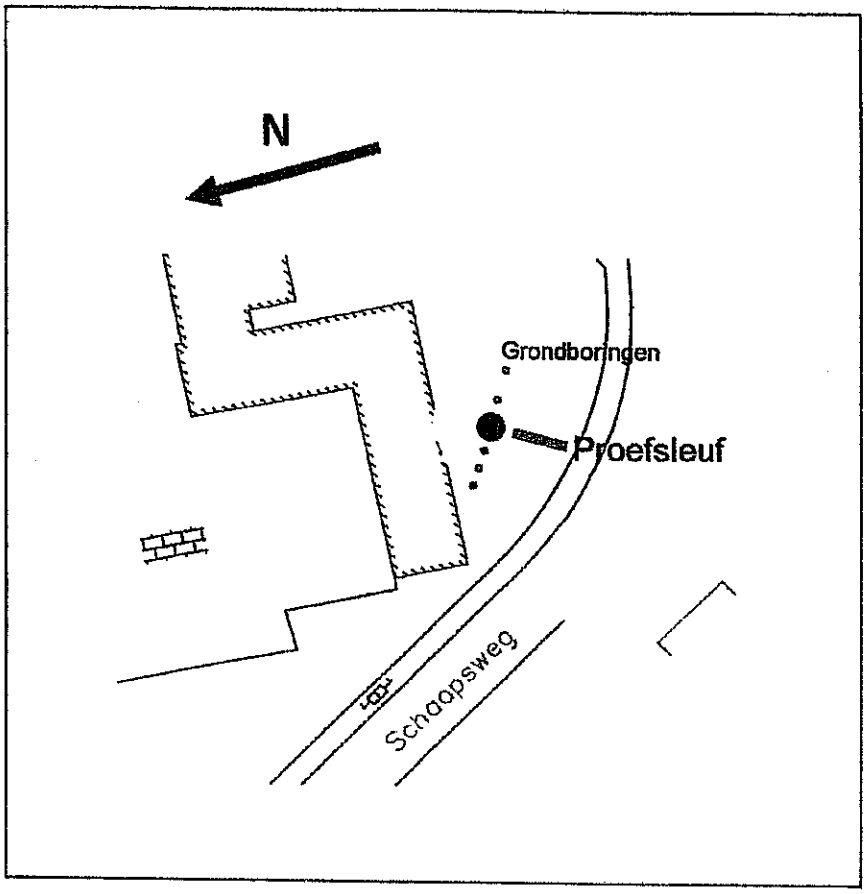
Gezien de conditie en kwaliteit, alsmede het beeldbepalende karakter en de leeftijd van de boom, heeft het de voorkeur om te onderzoeken of het mogelijk is om de zomereik alsnog in het nieuwbouwplan in te passen. Indien dit niet mogelijk blijkt te zijn en de boom verwijderd moet worden dient de financiële boomwaarde van de zomereik bepaald te worden. Met dit geld kan binnen het plan een groencompensatie worden gerealiseerd.

Dit rapport werd opgemaakt te Veenendaal, 23 april 2007 om te dienen waar nodig.

J.W. de Groot
Boomadviesbureau De Groot

Boomadviesbureau
De Groot

Bijlage 1 **Situatieschets**



Boomadviesbureau
De Groot

Bijlage 2 Schetsen proflelopbouw

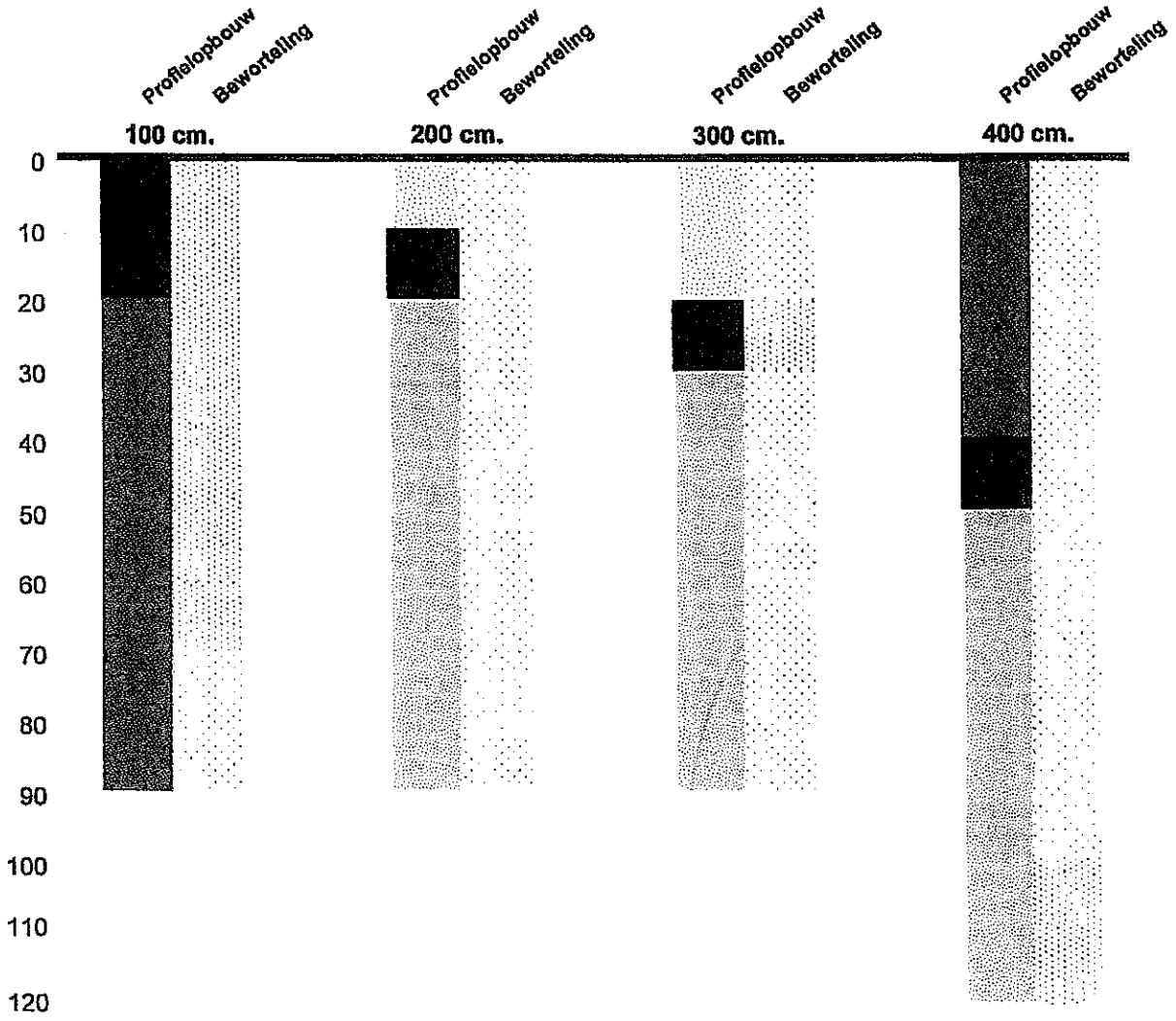
Boomadviesbureau
De Groot

Legenda

- Humusrijk
- Zeer humeus
- Matig humeus
- Humusarm
- Zeer humusarm
- Uiterst humusarm / Cunetzand
- Actuele grondwaterspiegel
- Kabels / leidingen
- Storende bodemlaag
- Geen beworteling
- Geringe beworteling
- Matige beworteling
- Intensieve beworteling
- Zeer intensieve beworteling

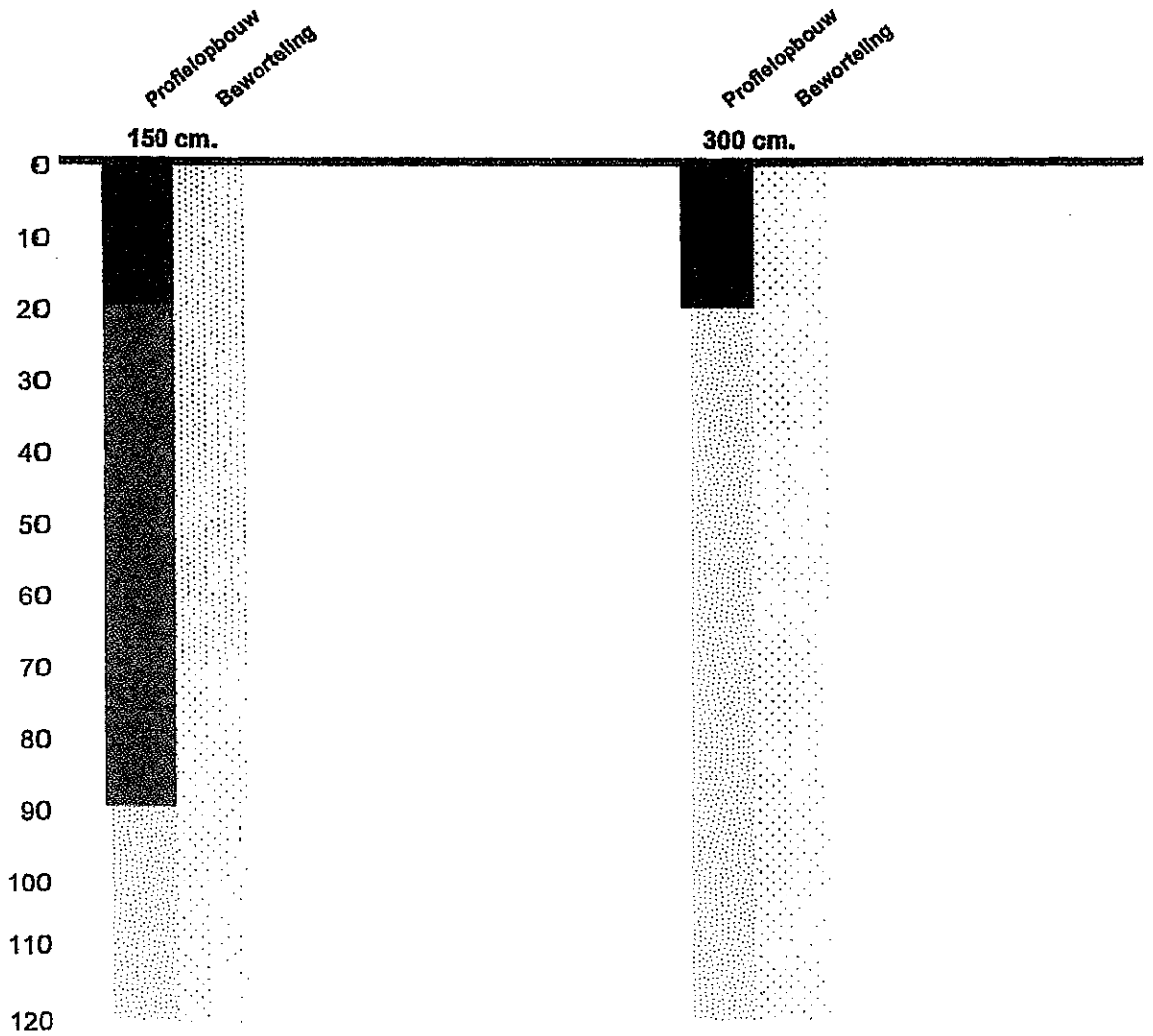
Boomadviesbureau
De Groot

Proefsleuf I



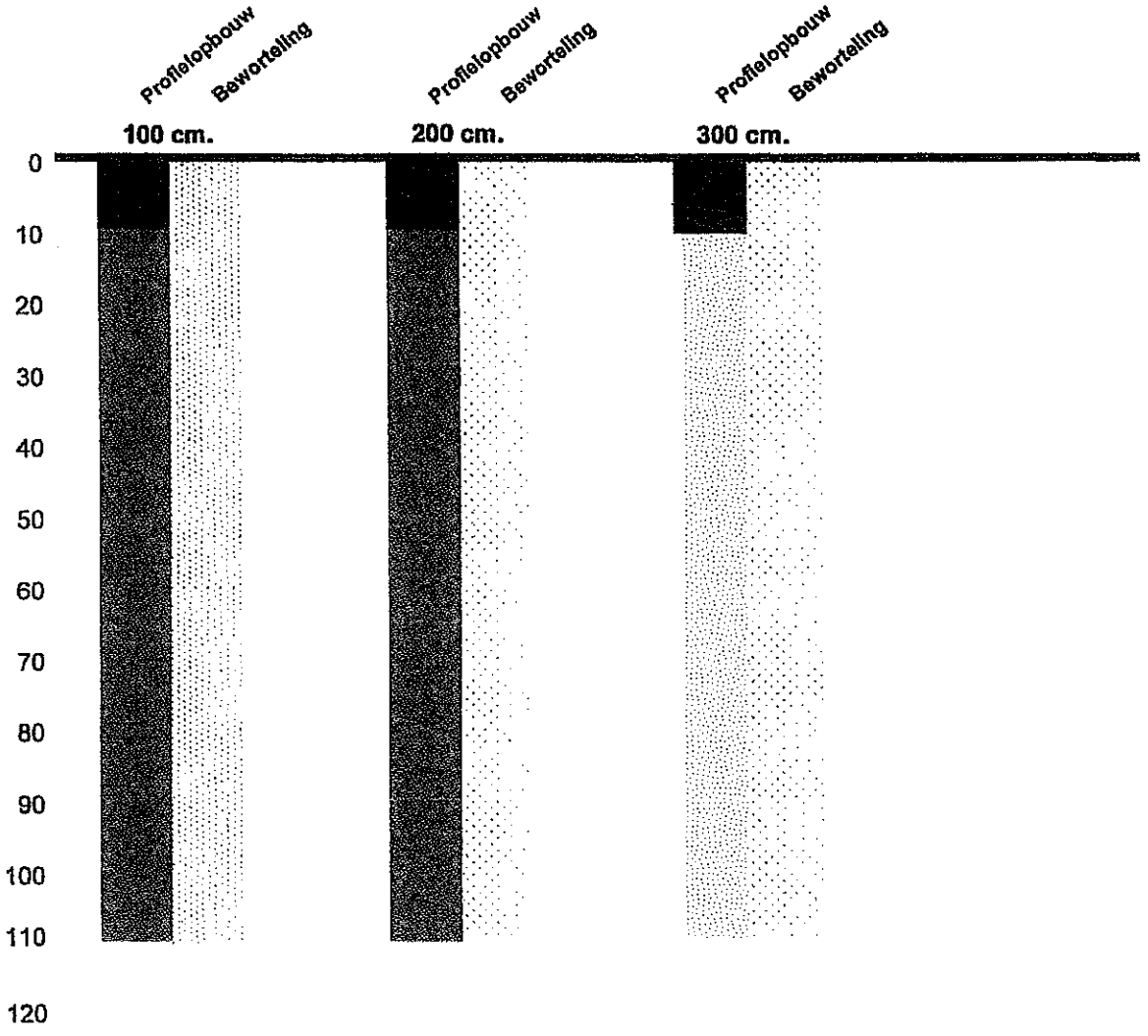
Boomadviesbureau
De Groot

Grondboring I



Boomadviesbureau
De Groot

Grondboring II

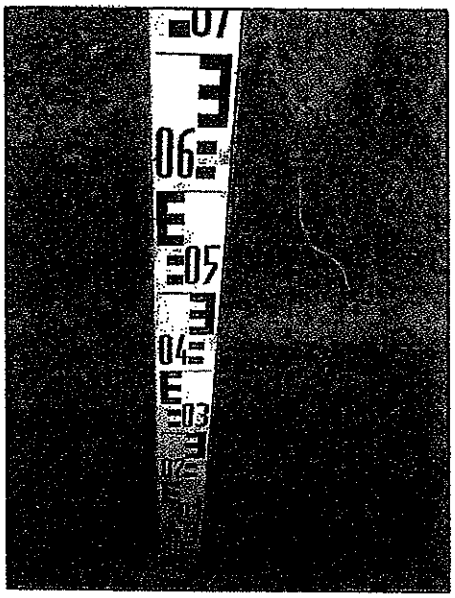


Boomadviesbureau
De Groot

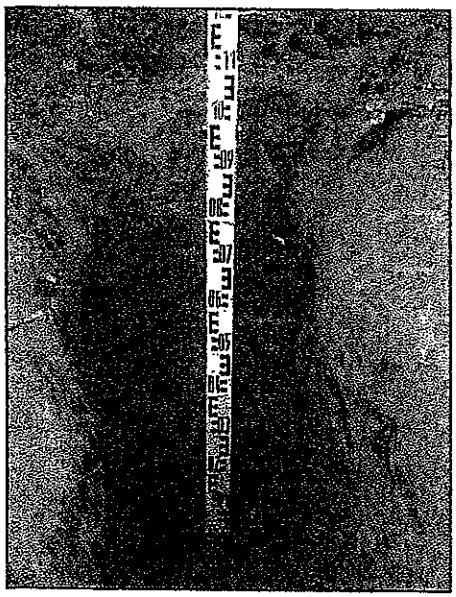
Bijlage 3 Foto's profielopbouw

Foto's profielsleuf ten zuidwesten van de boom

Overzichtsfoto proefsleuf



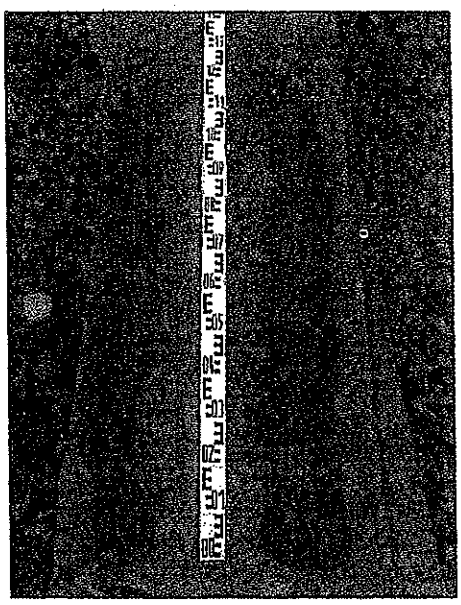
Profiel op 100 cm. uit stam



Profiel op 400 cm. uit stam

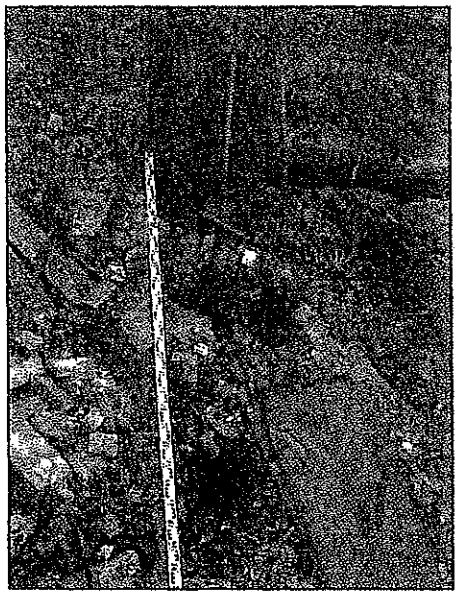
Foto's grondboring I ten noordoosten van de boom

Overzichtsfoto grondboringen

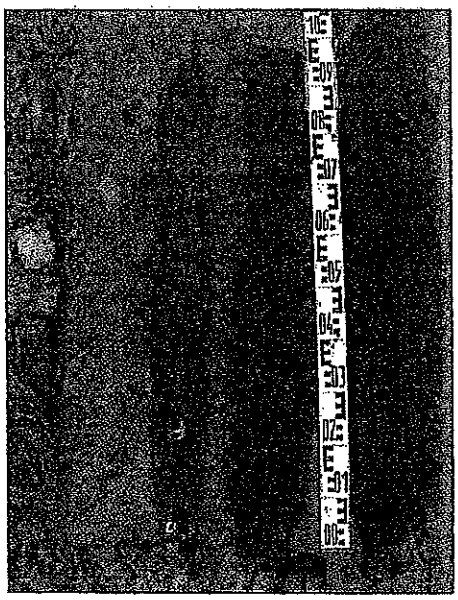


Profiel op 150 cm. uit stam (rechts) en 300 cm. uit stam (links)

Foto's grondboring II ten noordwesten van de boom



Overzichtsfoto grondboring



Profiel op 100 cm. uit stam (rechts), 200 cm. uit stam (midden) en 300 cm. uit stam (links)

Bijlage 3
Berekeningsresultaten luchtkwaliteit

Dolman Versie 6.0.0
Gemeente Ede
Ede
Stratenbestand
Jaartal 2005-2020

Meteorologische conditie Meerjarige meteorologie
Schalingsfactor emissiefactoren
Personenauto's 1
Middelzwaar verkeer 1
Zwaar verkeer 1
Autobussen 1

Plaats	Straatnaam	X	Y	NO2 [µg/m³] Jaargemiddelde	NO2 [µg/m³] Jm achtergrond	NO2 [µg/m³] # Overschrijdingen grenswaarde	NO2 [µg/m³] # Overschrijdingen plandrempel	PM10 [µg/m³] Jaargemiddelde	PM10 [µg/m³] Jm achtergrond	PM10 [µg/m³] # Overschrijdingen grenswaarde	PM10 [µg/m³] # Overschrijdingen plandrempel
Ede	Schaapsweg 2005	174117	450151	27,6	25,1	0	0	28,9	28,0	27	27
Ede	Schaapsweg 2008 excl plan	174117	450151	24,3	21,9	0	0	28,0	27,3	24	24
Ede	Schaapsweg 2008 incl plan	174117	450151	24,3	21,9	0	0	28,1	27,3	24	24
Ede	Schaapsweg 2010 incl plan	174117	450151	22,7	20,3	0	0	26,3	25,6	19	19
Ede	Schaapsweg 2018 excl plan	174117	450151	19,1	16,3	0	0	24,8	24,0	15	15
Ede	Schaapsweg 2018 incl plan	174117	450151	19,1	16,3	0	0	24,8	24,0	15	15
Ede	Schaapsweg 2020 incl plan	174117	450151	17,1	14,7	0	0	24,1	23,4	14	14
Ede	Schaapsweg achtergrond	174117	450151	21,9	21,9	0	0	27,3	27,3	22	22

				Benzeen [µg/m³] Jaargemiddelde	Benzeen [µg/m³] Jm achtergrond	SO2 [µg/m³] Jaargemiddelde	SO2 [µg/m³] Jm achtergrond	SO2 [µg/m³] # Overschrijdingen 24 uursgemiddelde	CO [µg/m³] 98-Percentiel 8h	CO [µg/m³] 98-Percentiel achtergrond	BaP [ng/m³] Jaargemiddelde	BaP [ng/m³] Jm achtergrond
Ede	Schaapsweg 2005	174117	450151	0,9	0,8	1,8	1,7	0	793,7	718,0	0,3	0,3
Ede	Schaapsweg 2008 excl plan	174117	450151	0,7	0,6	2,0	2,0	0	709,5	660,9	0,3	0,3
Ede	Schaapsweg 2008 incl plan	174117	450151	0,7	0,6	2,0	2,0	0	711,5	660,9	0,3	0,3
Ede	Schaapsweg 2010 incl plan	174117	450151	0,7	0,6	2,2	2,2	0	699,1	660,9	0,3	0,3
Ede	Schaapsweg 2018 excl plan	174117	450151	0,7	0,6	1,9	1,9	0	710,1	660,9	0,3	0,3
Ede	Schaapsweg 2018 incl plan	174117	450151	0,7	0,6	1,9	1,9	0	711,1	660,9	0,3	0,3
Ede	Schaapsweg 2020 incl plan	174117	450151	0,7	0,6	1,8	1,8	0	709,2	660,9	0,3	0,3
Ede	Schaapsweg achtergrond	174117	450151	0,6	0,6	2,0	2,0	0	660,9	660,9	0,3	0,3

Bijlage 4
Beoordeling externe veiligheid
(Schoonderbeek en Partners Advies bv, 16 mei 2007)

SCHOONDERBEEK EN PARTNERS ADVIES BV
VOOR MILIEU & ARBO, GELUID & TRILLINGEN EN BOUWFYSICA & BRANDVEILIGHEID

2

College van B&W van de Gemeente Ede
t.a.v. de heer E. Dolman
Postbus 9024
6710 HM EDE

Gemeente Ede
21 MEI 2007
Nr. ONT/2007/12095
ONT
Kopie aan:
Ont.bev. d.d.

Datum : 16 mei 2007
Onze ref. : 07238.B20070516

Betreft: Externe veiligheid voormalige Gasfabriek

Geachte heer Dolman,

Op 14 mei jl. verzocht u ons te beoordelen of het aspect externe veiligheid relevant is voor de geplande ruimtelijke ontwikkeling op het terrein van de voormalige gasfabriek in Ede. Meer concreet gaat het daarbij om de risico's die verbonden zijn aan het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor (traject Ede-Wageningen / Ede centrum, ook wel "Kippenlijn" genoemd). De dichts bij geprojecteerde woningen liggen op een afstand van ongeveer 35 meter uit de rand van de spoorbaan.

Voor de beoordeling is gebruik gemaakt van de publicatie Inventarisatie van EV-risico's bij het vervoer van gevaarlijke stoffen, uitgegeven door het Ministerie van Verkeer en Waterstaat, DG Transport en Luchtvaart d.d. november 2005. Deze publicatie is een actualisatie van onder andere de Risicoatlas Spoor van juni 2001.

Uit genoemde publicatie blijkt dat:

- op het traject nu (2002) en in de toekomst (prognose voor 2010) weinig goederentransport plaatsvindt;
- de 10^{-6}-contour van het plaatsgebonden risico op minder dan 10 meter van de spoorbaan ligt (het bouwplan is buiten deze afstand geprojecteerd);
- het groepsrisico langs het trajecten minder dan 0,1 van de oriënterende waarde bedraagt;
- het plangebied niet in een potentieel aandachtsgebied ligt.

Op grond van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor géén nadere toetsing hoeft plaats te vinden.

EDE Marconistraat 19, 6716 AK • Postbus 374, 6710 BJ Ede • T 0318 614 383 • F 0318 614 251 • E: Ede@spaede.nl
TERNEUZEN Mr. F.J. Haarmanweg 53, 4538 AN Terneuzen • T 0115 649 680 • F 0115 649 392 • E: Terneuzen@spaede.nl
Bank: 66.61.58.347 • Handelsregister: Arnhem 0909.2661 • Btw: NL.8053.02.530.B.01 • Internet: www.spaede.nl
Lid ONRI Organisatie van advies- en ingenieursbureaus
kiwa gecertificeerd ISO 9001 KWALITEIT 2000 KWALITEITSMANAGEMENT

Ter informatie melden wij u nog het volgende. In de (nabije) toekomst zal de regelgeving rondom het vervoer van gevaarlijke stoffen worden gewijzigd. De nieuwe regelgeving wordt op dit moment aangeduid met "Basisnet". Het is nog niet duidelijk welke inhoud het uiteindelijke Basisnet gaat krijgen. Naar verwachting zal ook de nieuwe regelgeving niet tot belemmeringen leiden, gezien het feit dat er sowieso langs de spoorbaan een bebouwingsvrije strook van 30 meter wordt aangehouden.

Hoogachtend,

ir. R.J.P. Henderickx

Bijlage 5
Raadsvoorstel en raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan Terrein voormalige gasfabriek

Burgemeester
en Wethouders

de raad
der gemeente
EDE

Behandelend ambtenaar
J. Oosterkamp
Tel.nr. (0318) 680 621

Verzameling Raadsstukken	registratienummer	sector	datum:	
2007/73	ONT 2007 21229	ROB	Raad	08-11-2007
			B. & W.	18-09-2007
			Cie RO	16-10-2007

betreft
Vaststelling bestemmingsplan 'Terrein voormalige gasfabriek'

Beslispunt
Vaststellen bestemmingsplan 'Terrein voormalige gasfabriek'

Inleiding
Het bestemmingsplan 'Terrein voormalige gasfabriek' maakt de herontwikkeling mogelijk van het gasfabrieksterrein aan de Schaapsweg te Ede. Het stedenbouwkundige plan voorziet in de bouw van een 49-tal woningen, waarbij een deel van de bestaande bebouwing behouden blijft en daarnaast nieuwe woningen worden toegevoegd. In de vier monumentale gebouwen die behouden blijven worden 11 grondgebonden woningen gerealiseerd en wordt een kantoorfunctie opgenomen. Daarnaast worden in het plangebied 22 vrijstaande woningen en 16 aaneengebouwde woningen gerealiseerd. Naast woningen maakt het bestemmingsplan de aanleg van de benodigde (ontsluitings)wegen en groenvoorzieningen mogelijk.

Argumenten
De fase van terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan en het wettelijk voorgeschreven overleg wordt afgesloten met de conclusie dat in de juridische bindende onderdelen van het bestemmingsplan geen aanpassingen behoeven te worden doorgevoerd. Het bestemmingsplan is daardoor rijp voor vaststelling door de raad op 8 november 2007.

Kanttekeningen
De RACM stelt zich kritisch op voor wat betreft de voorgenomen amovering van het voormalige kantoor en werkplaats van de gasfabriek. Zij is van oordeel dat dit pand nagenoeg geheel de status van monument heeft en als zodanig behouden dient te blijven. In het commentaar op de reactie van de RACM is gemotiveerd ingegaan op het standpunt van de RACM. Daarin is benadrukt dat het project financieel onuitvoerbaar is indien het pand gehandhaafd blijft in de omvang die de RACM voorstaat. Deze overwegingen zijn ambtelijk toegelicht en verduidelijkt aan de RACM.

Ambtshalve is geconstateerd dat het bestemmingsplan dient te worden uitgebreid met een bijgebouwenregeling voor de bestemming 'Wonen'. Deze regeling zal alsnog worden toegevoegd aan de voorschriften, maar met dien verstande dat de als rijksmonument aangeduide bouwvlakken van deze regeling uitgezonderd zijn.

Aanpak/uitvoering/juridische toetsing
Het ontbreken van zienswijzen leidt tot een aanzienlijke procedureversnelling. Het betekent dat over de goedkeuring van het vastgestelde bestemmingsplan beslist dient te worden binnen 13 weken na verzending. Eventueel ingediende bedenkingen bij de provincie behoren buiten behandeling te worden gelaten, omdat geen voorafgaande zienswijzen zijn ingediend en mag worden aangenomen dat de raad het plan ongewijzigd vaststelt.

Communicatie
Communicatie vindt plaats overeenkomstig de in de WRO en de Awb vastgelegde procedure.

Ondernemingsraad
n.v.t.

Commissie
Het voorstel wordt aan de agendacommissie aangeboden met het verzoek deze in de raadscommissie Ruimtelijke Ontwikkeling te behandelen.

Burgemeester en wethouders van Ede,

J. MIEDEMA	T. NETELENBOS
de secretaris	de burgemeester

Gemeenteraad

V.R. nummer	Sector	Ede,
2007/73	ROB	8 november 2007

De raad van de gemeente Ede;

behandelende het voorstel van burgemeester en wethouders van 18 september 2007, nummer ONT 2007/21229;

overwegende voorts dat met ingang van 5 juli tot en met 15 augustus 2007 het ontwerpbestemmingsplan 'Terrein voormalige gasfabriek' gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen;

dat met betrekking tot genoemd ontwerp-bestemmingsplan geen zienswijzen zijn ingekomen;

dat over het ontwerp-bestemmingsplan overleg ex. art 10 Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 heeft plaatsgevonden met de Rijksdienst voor archeologie, cultuurlandschap en monumenten, de dienst Ruimte, Economie en Welzijn van de provincie Gelderland, Hulpverlening Gelderland Midden (brandweer), NS Productontwikkeling, Pro Rail en het Waterschap Vallei en Eem;

dat de beoordeling van de adviezen, vastgelegd in hoofdstuk 7 van de toelichting op het bijgevoegde bestemmingsplan 'Terrein voormalige gasfabriek', geacht wordt deel uit te maken van de overwegingen van dit raadsbesluit;

dat er tevens aanleiding is tot een ambtshalve aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan 'Terrein voormalige gasfabriek', in die zin dat aan artikel 8.2 wordt toegevoegd de navolgende bijgebouwenregeling:

8.2.2
Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen aan/bij de bijbehorende woning, gelden de volgende bepalingen:

a. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
b. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd.
c. Het bebouwingspercentage van het gedeelte van de gronden gelegen achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw mag maximaal 50% bedragen, tot een maximale gezamenlijke oppervlakte van 50 m2.
d. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m.
e. De (nok)hoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.

met dien verstande, dat op de gronden die zijn aangeduid met 'rijksmonument' het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen aan/bij de bijbehorende woning niet is toegestaan.

gelet op de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

besluit:

Het bestemmingsplan 'Terrein voormalige gasfabriek' ambtshalve gewijzigd vast te stellen, conform de plankaart nummer TEK01-EDE00014-01B (juni 2007) en de bijbehorende voorschriften met de titel 'Voorschriften van het bestemmingsplan Terrein voormalige gasfabriek van de gemeente Ede', met inbegrip van de toevoeging van artikel 8.2.2, zoals in de aanhef van dit besluit is aangegeven.

De raad voornoemd,

de griffier, de voorzitter.